

جامعة بوليتكنك فلسطين



كلية الهندسة و التكنولوجيا

دائرة الهندسة المدنية و المعمارية

تخصص الهندسة المعمارية

مشروع تخرج بعنوان:

إسكان الأزواج الشابة

إعداد الطالبتان :

شروق إقنيبي

أحلام العواودة

إشراف :

م. يوسف ربيعي

الخليل ، حزيران ٢٠١٧م

جامعة بوليتكنك فلسطين
الخليل – فلسطين
كلية الهندسة و التكنولوجيا
دائرة الهندسة المدنية و المعمارية

" إسكان الأزواج الشابة "

إعداد الطالبتان :

شروق إقنيبي

أحلام العواودة

بناء على نظام كلية الهندسة و التكنولوجيا و إشراف و متابعة المشرف المهندس يوسف ربيعي ،
و بموافقة جميع أعضاء اللجنة الممتحنة ، تم تقديم هذا المشروع إلى دائرة الهندسة المدنية و
المعمارية و ذلك للوفاء الجزئي بمتطلبات درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية .

توقيع رئيس الدائرة

.....

توقيع مشرف المشروع

.....

الإهداء

نشأنا الورود و عزفنا الألحان ... لتغمرنا البهجة على مر الزمان ... كيف لا واليوم نرى
حلما تحقق طالما ترقبنا إتمامه بشغف ليصير النور !

قال تعالى : « وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ » صدق الله العظيم .

شكرا لله عز وجل الذي أثار لنا الدرب ، وفتح لنا أبواب العلم وأمدنا بالصبر والإرادة .

.....

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين سيدنا محمد صلى الله
عليه وسلم.....

إلى أهالينا الأعزاء ، وقف القلم حائرا أمامكم ماذا يقول : أيصوغ الشعر أم النثر ؟ لكن
الأحرف تأتي إلا أن تتناثر هنا وهناك فارضة نفسها بقوة على الميدان لتزف لكم أجمل
عبارات الشكر والامتنان

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتنا إخواننا وأخواتنا نهدى
هذا الجهد المتواضع

الشكر والتقدير

لا يمكن أن يغيب عن خاطر بأن نتوجه بأجمل عبارات الشكر والمحبة إلى هذا الصرح العلمي الشامخ الذي احتضننا ، و لجميع أساتذتنا الأفاضل ، وفي هذا المقام أستحضر بعض دُرر عمر بن عبد العزيز : " كن عالما .. فإن لم تستطع فكن متعلما ، فإن لم تستطع فأحب العلماء ، فإن لم تستطع فلا تبغضهم " .

و أخص بالتقدير والثناء أستاذنا المشرف يوسف ربيعي الذي مد لنا يد المساعدة ، وزودنا بالمعلومات اللازمة ، و أثرى بحثنا بملحوظاته القيمة ، جزاه الله خير الجزاء ، وأسبغ عليه نعمه .

وأخيرا أتوجه بالشكر والعرفان للذين كانوا عوننا لنا في بحثنا هذا ، ونورا يضيء الظلمة التي كانت تقف أحيانا في طريقنا ، وإلى كل من يفكر ويبحث للارتقاء بالعلم في كل مكان .

المخلص

مشروع إسكان الأزواج الشابة

فريق العمل

شروق إقنيبي

أحلام العواودة

جامعة بوليتكنك فلسطين

المشرف

أ.يوسف الربيعي

نظرا لما يعانيه قطاع الإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة من تحديات جمة ، بداية من سياسة الاحتلال في مصادرة الأراضي وعدم السماح بالتوسع العمراني في إطار المناطق التي لا يسمح البناء فيها ، وما ينتج عن ذلك من ارتفاع أسعار الأراضي ، ونقص في عدد الوحدات السكنية ، في ظل الزيادة الملحوظة في التعداد السكاني ، هذه الأسباب تؤدي مجتمعة إلى مشكلة تتفاقم يوما بعد يوم وتتحوّل إلى أزمة ستفجر في القريب العاجل في وجه الأزواج الشابة التي تبحث عن مكان للسكن ضمن إمكانياتها المتاحة ، تم إعداد هذه الدراسة بعنوان سكن الأزواج الشابة ، هدفت إلى دراسة حالة الإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة ، والتركيز في الدراسة على محافظة الخليل ، ودراسة المشاكل التي تواجه الفرد " الأزواج الشابة " في الحصول على المسكن المناسب ضمن إمكانياته المتاحة ، ومن ثم تقديم اقتراحات و حلول قابلة للتطبيق على أرض الواقع يمكن من خلالها الحد من هذه المشكلة ومقارنة هذه الحلول لاختيار الحل الأمثل ؛ من خلال هذه الدراسة تم تبني تخطيط مجاورة سكنية تخدم الفئة المستهدفة والتقليل من المشكلة التي تعاني منها .

وستتناول في هذه البحث ما يلي :

- الفصل الأول : عرض فكرة المشروع وخطة البحث .
- الفصل الثاني : نبذة تاريخية عن الإسكان في الضفة الغربية و قطاع غزة ، و دراسات عن الحاجة السكنية في محافظة الخليل .
- الفصل الثالث : في هذا الفصل سيتم اقتراح حلول لمشكلة الإسكان التي تعاني منها الأزواج الشابة ، وتقييمها لاختيار الحل الأفضل والأنسب من بينها .
- الفصل الرابع : تبني الحل الأفضل لحل مشكلة الإسكان في الظروف القائمة ،
- الفصل الخامس : عرض الأسس والمعايير التصميمية للخدمات السكنية .
- الفصل السادس : استعراض و تحليل حالات دراسية مشابهة للاستفادة منها في فهم محتويات المشروع .
- الفصل السابع : تحديد عدة مواقع للأرض الممكن إقامة المشروع عليها و مقارنتها لاختيار الموقع الأنسب وتحليله .

- الفصل الثامن : عرض برنامج المشروع ، والعناصر الوظيفية التي سيتم وضعها والمساحات التقديرية الأولية لعناصر المشروع .

Abstract

Young spouses housing project

Work Team:

Ahlam AL- Awawdeh

Shorouq Iqnaibi

Palestine Polytechnic University

Supervisor:

Yousof Rabai

Due to the enormous challenges which the housing sector in Gaza strip faces. First, the occupation policy of land confiscation as well as disallow urbanization within the areas where construction is not allowed, leading to high land prices and shortage of housing units in light of the significant increase of the population. These reasons combined leads to the make the problem worsen day after day and turn into a crisis which will explode in the near future in the face of the young spouses who are looking for a place to live within their capabilities. This study has been conducted to address young spouses in order to study the housing situation in the west bank and Gaza strip. the study focus on Hebron and it study the problems which young spouses face, rather they are of limited or average income in obtaining suitable accommodation within their capabilities, then offer suggestions and solutions which are applicable to the ground which can reduce this problem, and compare between them to choose the suitable solution. Through this study residential neighborhood planning was adopted as a realistic solution which serves the target group and it work to minimize this problem .

This study includes:

- Chapter one: presents the project idea and the research plan.
- Chapter two: a brief history background of housing in the west bank and Gaza strip, and studies of housing needs in Hebron.
- Chapter three: this chapter will propose solutions of the housing problem which young spouses face, and evaluate it to select the best and the suitable solution of them.

- Chapter four: adopt the best solution to solve the housing problem in these circumstances.
- Chapter five: present standards and designed standards of the population services.
- Chapter six: review and analyze similar case studies to understand the content of the project.
- Chapter seven: select several sites where project could be build up and compare them to the most appropriate site and analysis.
- Chapter eight: view the project program, and functional elements that will be placed, and the initial estimated project items.

فهرس المحتويات

| الرقم | الموضوع | الصفحة |
|---|---|--------|
| الفصل الأول : المقدمة | | |
| ١.١ | المقدمة | ٢ |
| ١.٢ | فكرة المشروع | ٢ |
| ١.٣ | أهمية المشروع | ٢ |
| ١.٤ | الهدف من المشروع | ٣ |
| ١.٥ | استراتيجية البحث | ٣ |
| ١.٦ | منهجية البحث | ٣ |
| الفصل الثاني : دراسات عن الحاجة السكنية في فلسطين | | |
| ٢.١ | لمحة تاريخية عن نشأة المسكن | ٦ |
| ٢.٢ | الحاجة السكنية في المجتمع الفلسطيني ، ومشكلة الإسكان | |
| ١.٢.٢ | لمحة تاريخية | ٧ |
| ٢.٢.٢ | مشكلة الإسكان | ٨ |
| ٣.٢.٢ | السكان في فلسطين والاتجاهات السكنية | ٨ |
| ٤.٢.٢ | الوضع الحالي للإسكان في المجتمع الفلسطيني | ١٠ |
| ٥.٢.٢ | المعيقات و التحديات التي تواجه بناء المساكن في الضفة الغربية و قطاع غزة | ١٢ |
| ٣.٢ | موقع البحث و الدراسة | |
| ١.٣.٢ | محافظة الخليل | ١٦ |
| ٢.٣.٢ | حالة السكن في محافظة الخليل | ١٧ |
| ٣.٣.٢ | الاحتلال الصهيوني وأثره على مساحة الأراضي في المحافظة | ١٨ |
| الفصل الثالث : اقتراح الحلول وتقييمها لمشكلة الإسكان | | |
| ١.٣ | اقتراح الحلول الممكنة | ٢٠ |
| ٢.٣ | مقارنة الحلول وتقييمها | ٢٢ |
| ٣.٣ | النتائج والتوصيات | ٢٥ |
| ٤.٣ | أنظمة تمويل مشاريع الإسكان | ٢٦ |
| الفصل الرابع :المجاورة السكنية | | |
| ١.٤ | مفهوم الإسكان | ٣١ |
| ٢.٤ | مفهوم المجاورة السكنية | ٣١ |
| ٣.٤ | لمحة تاريخية عن نشأة المجاورة السكنية | ٣١ |
| ٤.٤ | المتطلبات الأساسية لاختيار موقع المجاورة | ٣٢ |
| ٥.٤ | مكونات المجاورة السكنية | ٣٣ |
| ٦.٤ | شكل المجاورة السكنية | ٣٤ |

| | | |
|---|---|-------|
| ٣٥ | حجم المجاورة السكنية | ٧.٤ |
| ٣٥ | حدود المجاورة السكنية | ٨.٤ |
| ٣٥ | أسس تخطيط المجاورة السكنية | ٩.٤ |
| ٣٥ | نماذج التجمعات العمرانية | ١٠.٤ |
| ٣٨ | أسس تخطيط المجاورة السكنية | ١١.٤ |
| الفصل الخامس : تخطيط الخدمات السكنية | | |
| ٤٢ | مفهوم الخدمات السكنية | ١.٥ |
| | العوامل التي تؤثر على تخطيط الخدمات السكنية | ٢.٥ |
| ٤٢ | تقسيم المساكن إلى أنواع | ١.٢.٥ |
| ٤٥ | متطلبات تصميم الموقع | ٢.٢.٥ |
| ٤٥ | مؤشرات الكثافة السكنية المختلفة | ٣.٢.٥ |
| | السكن الاقتصادي | ٣.٥ |
| ٤٦ | مفهوم السكن الاقتصادي | ١.٣.٥ |
| ٤٧ | أهمية السكن الاقتصادي | ٢.٣.٥ |
| | المرونة في التصميم | ٤.٥ |
| ٤٨ | مفهوم المرونة | ١.٤.٥ |
| ٤٨ | أنواع المرونة | ٢.٤.٥ |
| ٤٨ | طرق تحقيق المرونة | ٣.٤.٥ |
| الفصل السادس : حالات دراسية | | |
| | مدينة واحة مكة | ١.٦ |
| ٥١ | تعريف عام للمشروع | ١.١.٦ |
| ٥٢ | الرؤية التخطيطية للمشروع | ٢.١.٦ |
| ٥٢ | الموقع الجغرافي للمشروع | ٣.١.٦ |
| ٥٣ | التكوين العام للمشروع | ٤.١.٦ |
| ٥٤ | عناصر المشروع | ٥.١.٦ |
| ٥٦ | تحليل المشروع | ٦.١.٦ |
| ٥٧ | التمويل و دفع الإيجار | ٧.١.٦ |
| | مدينة حمد في غزة | ٢.٦ |
| ٥٧ | تعريف عام | ١.٢.٦ |
| ٥٨ | الموقع الجغرافي | ٢.٢.٦ |
| ٥٩ | التكوين العام للمشروع | ٣.٢.٦ |
| ٦٠ | عناصر المشروع | ٤.٢.٦ |
| ٦٥ | تحليل المشروع | ٥.٢.٦ |
| | مشروع إسكان خليل الرحمن | ٣.٦ |

| | | | |
|---|--|-------|----------------|
| ٦٧ | تعريف عام | ١.٣.٦ | |
| ٦٧ | الموقع العام | ٢.٣.٦ | |
| ٦٨ | التكوين العام للمشروع | ٣.٣.٦ | |
| ٦٩ | مكونات المشروع | ٤.٣.٦ | |
| ٧٠ | تحليل المشروع | ٥.٣.٦ | |
| | النتائج والتوصيات | ٤.٦ | |
| الفصل السابع : اختيار قطعة الأرض و تحليلها | | | |
| ٧٣ | مقدمة | ١.٧ | |
| ٧٥ | مقارنة بين الموقعين المقترحين | ٢.٧ | |
| ٧٦ | تحليل الموقع المقترح | ٣.٧ | |
| الفصل الثامن : برنامج المشروع | | | |
| ٨٨ | وصف المشروع | ١.٨ | |
| ٨٨ | مكونات المشروع | ٢.٨ | |
| ٨٩ | البرنامج التفصيلي لبرنامج المشروع | ٣.٨ | |
| الفصل التاسع: الفكرة التصميمية | | | |
| ٩٢ | الفكرة التصميمية | ١.٩ | |
| ٩٢ | الفكرة التخطيطية و الحركة داخل المشروع | ٢.٩ | |
| ٩٣ | استخدامات الأراضي داخل المشروع | ٣.٩ | |
| ٩٤ | تصميم المشروع | ٤.٩ | |
| ٩٥ | فكرة الواجهات | ٥.٩ | |
| ٩٨ | | | الخاتمة |

فهرس الأشكال

| الصفحة | اسم الشكل | رقم الشكل |
|---------------------|---|---------------|
| الفصل الثاني | | |
| ٩ | عدد السكان في فلسطين حسب المحافظة | الشكل ١.٣.٢.٢ |
| ١٠ | الهرم السكاني في الضفة الغربية و قطاع غزة | الشكل ٢.٣.٢.٢ |
| الفصل الثالث | | |
| ٢١ | التوسع العمودي للعمارات السكنية | الشكل ١.٣ |
| ٢٢ | المجاورة السكنية "مشروع جازان السكني" | الشكل ٢.٣ |
| الفصل الرابع | | |
| ٣٦ | النموذج الشبكي | الشكل ١.١٠.٤ |
| ٣٧ | النموذج الخطي | الشكل ٢.١٠.٤ |
| ٣٧ | النموذج الإشعاعي | الشكل ٣.١٠.٤ |
| ٣٨ | النموذج الحلقي | الشكل ٤.١٠.٤ |
| ٣٩ | الشوارع الفرعية | الشكل ١.١١.٤ |
| ٣٩ | النسبة و التناسب | الشكل ٢.١١.٤ |

| | | |
|----|--|---------------------|
| | | الفصل السادس |
| ٥١ | مشروع واحة مكة | الشكل ١.١.١.٦ |
| ٥٢ | موقع مشروع واحة مكة بالنسبة للحرم المكي | الشكل ١.٣.١.٦ |
| ٥٣ | مشروع واحة مكة و الشارع الذي يفصل قطعة الأرض | الشكل ٢.٣.١.٦ |
| ٥٣ | المخطط العام للمشروع و توزيع الخدمات | الشكل ١.٤.١.٦ |
| ٥٥ | نموذج "أ" لذوي الدخل المحدود | الشكل ١.٥.١.٦ |
| ٥٥ | نموذج "ب" لذوي الدخل المحدود | الشكل ٢.٥.١.٦ |
| ٥٧ | مجاورة سكنية من مدينة حمد في غزة | الشكل ١.٢.٦ |
| ٥٨ | خارطة فلسطين | الشكل ١.٢.٢.٦ |
| ٥٨ | خارطة قطاع غزة | الشكل ٢.٢.٢.٦ |
| ٥٩ | صورة جوية تبين موقع مدينة حمد بالنسبة لقطاع غزة | الشكل ٤.٢.٦ |
| ٥٩ | صورة جوية لمدينة حمد | الشكل ٥.٢.٦ |
| ٦٠ | مخطط عام لمدينة حمد | الشكل ١.٣.٢.٦ |
| ٦٠ | مدخل المشروع | الشكل ١.٤.٢.٦ |
| ٦١ | توزيع نماذج العمارات السكنية | الشكل ٢.٤.٢.٦ |
| ٦١ | المسقط الأرضي للنموذج الأول | الشكل ٤.٤.٢.٦ |
| ٦١ | المسقط الأرضي للنموذج الثاني | الشكل ٥.٤.٢.٦ |
| ٦٢ | المسقط الأرضي للنموذج الثالث | الشكل ٦.٤.٢.٦ |
| ٦٣ | المدارس داخل المشروع | الشكل ٧.٤.٢.٦ |
| ٦٣ | المساجد داخل المشروع | الشكل ٨.٤.٢.٦ |
| ٦٤ | الحدائق داخل المشروع | الشكل ٩.٤.٢.٦ |
| ٦٤ | المركز لتجاري داخل المشروع | الشكل ١٠.٤.٢.٦ |
| ٦٥ | واجهات العمارات السكنية | الشكل ١.٥.٢.٦ |
| ٦٦ | المراحل التي تم الانتهاء منها في المشروع | الشكل ٢.٥.٢.٦ |
| ٦٧ | منظور عام للمشروع | الشكل ١.١.٣.٦ |
| ٦٨ | موقع المشروع بالنسبة لمحافظة الخليل | الشكل ١.٢.٣.٦ |
| ٦٩ | المسقط الأرضي للمشروع | الشكل ١.٣.٣.٦ |
| | | الفصل السابع |
| ٧٣ | الأراضي المقترحة للمشروع | الشكل ١.٧ |
| ٧٤ | قطعة الأرض للمقترح الأول | الشكل ٢.٧ |
| ٧٤ | قطعة الأرض للمقترح الثاني | الشكل ٣.٧ |
| ٧٧ | خارطة فلسطين | الشكل ٤.٧ |
| ٧٧ | خارطة الضفة الغربية | الشكل ٥.٧ |
| ٧٧ | الموقع الجغرافي لقطعة الأرض بالنسبة لمدينة دورا و القرى المجاورة | الشكل ٧.٧ |
| ٧٨ | طرق الوصول للموقع من خلال مدينة دورا و مدينة الخليل | الشكل ٨.٧ |
| ٧٨ | الشوارع المحيطة بالموقع | الشكل ٩.٧ |
| ٧٩ | استعمالات المباني المحيطة بالموقع | الشكل ١٠.٧ |
| ٧٩ | مدرسة ببلي | الشكل ١١.٧ |
| ٨١ | بركسات موجودة بالموقع | الشكل ١٢.٧ |
| ٨١ | حركة الرياح في الموقع | الشكل ١٣.٧ |
| ٨٢ | زوايا الشمس | الشكل ١٤.٧ |
| ٨٣ | طبوغرافية الموقع | الشكل ١٥.٧ |
| ٨٣ | قطاع مار بقطعة الأرض | الشكل ١٦.٧ |
| ٨٤ | لقطة منظورة توضح طبوغرافية الموقع | الشكل ١٧.٧ |
| ٨٤ | الواجهة الشمالية الغربية للموقع | الشكل ١٨.٧ |
| ٨٥ | الواجهة الجنوبية الشرقية للموقع | الشكل ١٩.٧ |
| ٨٥ | الواجهة الشمالية الشرقية | الشكل ٢٠.٧ |
| ٨٦ | الواجهة الجنوبية الغربية من جهة قرية كرامة | الشكل ٢١.٧ |
| ٨٦ | صورة بانورامية للموقع | الشكل ٢٢.٧ |

| الفصل التاسع | | |
|--------------|---|----|
| الشكل ١.٩ | الشوارع المحيطة بالمشروع | ٩٢ |
| الشكل ٢.٩ | الشوارع داخل المشروع | ٩٣ |
| الشكل ٣.٩ | استخدامات الأراضي داخل المشروع | ٩٤ |
| الشكل ٤.٩ | إحدى واجهات الوحدات السكنية | ٩٦ |
| الشكل ٥.٩ | إحدى واجهات العمارات السكنية | ٩٦ |
| الشكل ٦.٩ | الواجهة الرئيسية للمول التجاري داخل المشروع | ٩٦ |
| الشكل ٧.٩ | الواجهة الرئيسية للمدرسة داخل المشروع | ٩٧ |

فهرس الجداول

| رقم الجدول | اسم الجدول | الصفحة |
|----------------|--|--------|
| الفصل الثاني | | |
| جدول ١.٣.٢.٢ | العمر الوسيط عند الزواج الأول في محافظات جنوب الضفة الغربية حسب الجنس لعام ٢٠١٥م | ٩ |
| جدول ١.٤.٢.٢ | عدد الأسر و عدد الوحدات السكنية | ١١ |
| جدول ١.٥.٢.٢ | عد الأسر و الوحدات السكنية المتوقعة | ١٣ |
| جدول ٢.٥.٢.٢ | رسوم البناء المفروضة سب نوع المسكن | ١٤ |
| جدول ٣.٥.٢.٢ | قيمة الإنفاق على المباني الجديدة و الإضافات لمواد البناء | ١٥ |
| الفصل الثالث | | |
| جدول ١.٣ | جدول مصادر تمويل المجلس الفلسطيني للإسكان | ٢٧ |
| الفصل السادس | | |
| جدول (١.٥.١.٦) | مقارنة بين نماذج الشقق السكنية | ٥٤ |
| جدول ١.٤.٣.٦ | توزيع المساحات للوحدات السكنية في مشروع خليل الرحمن السكني | ٧٠ |
| الفصل السابع | | |
| جدول ١.٧ | مقارنة بين الموقعين المقترحين | ٧٥ |
| الفصل الثامن | | |
| جدول ١.٣.٨ | عناصر المشروع مع نسبتها من المساحة الاجمالية للموقع | ٨٩ |
| جدول ٢.٣.٨ | توزيع العمارات السكنية | ٩٠ |

الفصل الاول

مقدمة

١.١ مقدمة

١.٢ المشروع المقترح

١.٣ أهمية المشروع

١.٤ الهدف من المشروع

١.٥ استراتيجية البحث

١.٦ منهجية البحث

الفصل الاول

١.١ مقدمة

يحتل توفير المسكن الملائم سلم أولويات الإنسان الضرورية في أي مجتمع ، فهو لا يقل أهمية عن حاجة الإنسان إلى الطعام والشراب ، مما يدفعه إلى السعي الدائم في الحصول على المسكن الملائم الذي يلبي احتياجاته من الأمن والأمان والعيش باستقرار .

تعتبر عملية توفير المسكن الملائم في وقتنا الحاضر تحدي يواجه الأسر في المجتمعات كافة ، ومصدر قلق دائم لكل شاب يطمح في تكوين أسرة مستقرة ، فقد اصبح الحصول عليه حلم كل مواطن في بلادنا وغير بلادنا ، في ظل ما يواجهه من تحديات في عدم توفر أراضي للبناء ، ارتفاع في أسعار الأراضي المتوفرة ، قلة عدد الوحدات السكنية، ارتفاع سعر الوحدة وارتفاع في إيجار المتوفر منها ، إلى جانب ذلك الازمات الاقتصادية و الاجتماعية والسياسية وما تفرضه سياسة الاحتلال على المواطن الفلسطيني في الضفة الغربية وقطاع غزة من مصادرة للأراضي والتضييق وعدم السماح بالتوسع العمراني في إطار المناطق التي لا يسمح البناء فيها .

هذه الأسباب وما يرافقها من ازدياد في التعداد السكاني أدت إلى ازدحام في المباني و عدم توفر مساكن بأسعار معقولة ، وظهور مشكلة تتفاقم يوما بعد يوم وتتحول إلى أزمة ستفجر في القريب العاجل في وجه الأزواج الشابة التي تبحث عن مكان للسكن ضمن الإمكانيات المتاحة.

٢.١ فكرة المشروع

تقوم فكرة المشروع على الوقوف على مشكلة يعاني منها قطاع الإسكان ، و هي عدم توفر مسكن مناسب ، و النقص في عدد الوحدات السكنية التي تلبي احتياجات المجتمع وبالأخص فئة الشباب منهم ، و الذي يمكن اعتبارهم من ذوي الدخل المحدود ، من خلال العمل على إظهار حجم هذه المشكلة ، و تشخيص أسبابها ، ودراسة احتياجاتهم من توفر الخدمات اللازمة ، و أيضا التطرق إلى حل ينتج عنه واقع سكني قابل للتطبيق.

٣.١ أهمية المشروع

يستمد المشروع أهميته من :

١.أهمية المسكن للشعب الفلسطيني ضمن ما يواجهه من تحديات تقاوم أزمة الإسكان وخاصة في وجه الأزواج الشابة .

٢. الحاجة الملحة والمتزايدة إلى نمط من التجمعات والوحدات السكنية النموذجية متكاملة الخدمات التي تهدف إلى خدمة فئة المشروع المستهدفة .

٣. التأكيد على القيمة الإنسانية ومسؤولية المجتمع بكافة فئاته من تعاون، وتسخير إمكانياته لحل ما يشكل عقبة في وجه الأجيال المستقبلية من البحث عن سكن ضمن إمكانياتهم المتاحة ، و يوفر لهم الحياة الكريمة ، ويخدم تطلعاتهم المستقبلية من التوسع والتملك .

٤. التأكيد على ضرورة البدء بخطوات عملية للوقوف على مشكلة الإسكان التي تواجه فئة الأزواج الشابة والتفكير في تقديم ما يناسبها من حلول .

٤.١ الهدف من المشروع

إن الهدف الرئيسي للمشروع هو دراسة وتحليل الوضع الحالي للإسكان في محافظة الخليل ، والعمل على تقييم ما يمكن تقديمه كاقترح منطقي لتصميم و تخطيط إسكان نموذجي يلبي متطلبات الفئة الاجتماعية التي تحتاج لمسكن ملائم ، مع مراعاة الإمكانيات المتوفرة ، وقيمة الدخل لهم .

٥.١ استراتيجية البحث

المرحلة الأولى : للوقوف على أبعاد المشكلة التي تعاني منها فئة المشروع المستهدفة "فئة الأزواج الشابة " سيتم اعداد دراسة تتلخص في فهم الواقع السكاني في الضفة الغربية وقطاع غزة ، ودراسة الهرم السكاني مع التركيز على منطقة الدراسة " محافظة الخليل" و دراسة معدل النمو السكاني ، والوضع الاقتصادي ومعدل قيمة الأجور للمواطن ، لفهم الحاجة السكنية الملحة في المحافظة .

المرحلة الثانية : التطرق إلى الأوضاع السكنية في محافظة الخليل و دراسة الأسباب التي تؤدي إلى مشكلة الإسكان ، وتحديد أسباب النقص في عدد الوحدات السكنية التي تواجهه الفئة الاجتماعية المحتاجة .

المرحلة الثانية : بناء على الدراسات السابقة سيتم وضع اقتراحات لحلول منطقيّة ، و من ثم مناقشتها وتقييمها لاختيار الحل الأنسب الذي يساهم في الحد من المشكلة ويمكن تطبيقه بأفضل الشروط .

المرحلة الثالثة : و تتلخص باختيار ، وتحليل قطعة أرض مناسبة للمشروع ، و دراسة المساحات المطلوبة بناء على الفئة المستهدفة "الأزواج الشابة " ، ما يناسب ما تم اختياره كحل أنسب .

المرحلة الرابعة : تتمثل في تصميم الوحدات السكنية التي تحقق الهدف و التي قد تكون منازل مستقلة أو عمارات ، و تصميم منطقة الخدمات، وتخطيط الموقع العام ، و رسم المساقط و الواجهات الخاصة فيهم.

٦.١ منهجية البحث :

يتم العمل على المشروع ضمن عدة خطوات تشمل :

الخطوة الأولى : دراسة الوضع السكاني في الضفة الغربية و قطاع غزة و التركيز ضمن الدراسة على محافظة الخليل، و دراسة الحاجة إلى توفر الوحدات السكنية و خاصة للفئة التي يستهدفها المشروع ، وذلك من خلال

عمل دراسة أكثر تفصيلا عن الحاجة السكنية، و ذلك بالتطرق للعديد من النواحي كحجم العائلة و الفئات العمرية ، و توفر المساحات التي يمكن البناء عليها وأسعار الوحدات السكنية ، و الإيجار .

الخطوة الثانية : لمحة تاريخية تتمثل بدراسة عن نشأة المسكن و تطوره ، و أثر الظروف الاقتصادية و الاجتماعية و الاحتلال الصهيوني على التوسع العمراني.

الخطوة الثالثة: وضع عدة حلول و اقتراحات لإيجاد حل مناسب لمشكلة الإسكان ، و العمل على تقييم و مقارنة الحلول ببعضها البعض ، و اختيار الحل الأفضل بينها.

الخطوة الرابعة: دراسة الأسس و المعايير التخطيطية و التصميمية للمجمعات السكنية حسب ما تم التوصل إليه كحل مناسب .

الخطوة الخامسة: دراسة و تحليل حالات دراسية مشابهة للمشروع المقترح.

الخطوة السادسة: اختيار قطعة أرض و وضع الحلول المناسبة لتصميم الوحدات السكنية و تحليلها عمرانيا و بيئيا ، و وضع برنامج مشروع يتناسب مع احتياجات فئة الأزواج الشابة ، و ذوي الدخل المحدود.

الخطوة السابعة: تصميم المشروع و تحديد الخدمات الواجب توفرها بناء على الدراسة و على المعلومات المتوفرة ، و رسم المخططات الأولية للمشروع ، و التعديل عليها لإخراج المخططات النهائية .

الفصل الثاني

دراسات عن الحاجة السكنية في فلسطين

١.٢ لمحة تاريخية عن نشأة المسكن

٢.٢ الحاجة السكنية في المجتمع الفلسطيني

١.٢.٢ لمحة تاريخية

٢.٢.٢ مشكلة الاسكان

٣.٢.٢ السكان في فلسطين والاتجاهات السكنية

٤.٢.٢ الوضع الحالي للإسكان في المجتمع الفلسطيني

٥.٢.٢ المعوقات و التحديات التي تواجه بناء المساكن في الضفة الغربية و قطاع غزة

٣.٢ موقع البحث و الدراسة

١.٣.٢ محافظة الخليل

٢.٣.٢ حالة السكن في محافظة الخليل

٣.٣.٢ الاحتلال الصهيوني و أثره على مساحة الأراضي في المحافظة

الفصل الثاني

١.٢ لمحة تاريخية

نشأة المسكن :

إن موضوع الإسكان ليس جديداً ، بل هو قديم قدم الإنسان ، فتحدثت جميع الكتب في كل الأديان عن الإنسان الأول وعن الأرض التي سكنها ، حيث كان إيجاد المسكن المناسب واحداً من أولى اهتمامات الإنسان منذ أن أوجده الله على سطح الأرض .

و المسكن الذي نعيش فيه ما هو إلا حلقة في سلسلة التطورات التي ظهرت على المساكن و التي ما تزال جارية ، و ذلك اعتماداً على متطلبات الإنسان و البيئة المحيطة به ، ففي البداية اتخذ الإنسان من الكهوف ، و الجبال ، مسكناً له و ذلك لحماية نفسه من الأخطار ، ثم تنوعت أشكال المساكن فظهرت الأكواخ و الخيام ، و العديد من الأشكال الأخرى التي تطورت وفقاً لظروف الإنسان ، و جاءت لمراعاة المجالات الصحية ، و الخدمات الخاصة كشبكات المياه و تصريف المجاري ، و غيرها .

و بمضي الوقت أخذت هذه الظروف و الاحتياجات تتطور لمواكبة التغيرات ، فلم يعد المسكن يمثل مكاناً للسكن فقط ولكنه أيضاً مكاناً للسكنة والعيش في رخاء و تنمية ، فالمسكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان و يتمتع فيه بالخصوصية والانتماء.....، إنه بصفة عامة المكان الذي يجد فيه الأفراد أنفسهم ، و يحققوا احتياجاتهم البيئية والاقتصادية والأمنية.

و اليوم يعتبر توفير المسكن ، حقاً مهماً للمواطن ، لما له من أهمية كبرى في الحياة ، و هو الحق الذي تم إقراره من قبل القوانين الدولية حيث تم ذكره في المادة ١١ (١) التي تنص على: " تقرر الدول الأطراف في هذا العهد بحق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته ، يوفر ما يفي بحاجتهم من المأوى ، و يحق في تحسين متواصل لظروفه المعيشية " .

و عند الحديث عن السكن لا بد من تناول مواد البناء و الأساليب و الطرق المتبعة في الإنشاء ، و قد كانت القفزة النوعية في مجال البناء ، و الإسكان عند قيام الثورة الصناعية ، و التي أدت إلى نشوء اقتصاد جديد أجبر الناس على التجمع و بأعداد كبيرة في المراكز التجارية ، و الصناعية .

و قد شكل ظهور مادة الاسمنت و الحديد المستخدم ثورة في عالم البناء و الذي أتاح إقامة العديد من المباني و تنوعها ، و لا بد من الإشارة إلى أن طبيعة المسكن و خصائصه تختلف من مكان و زمان لآخر ، فالمسكن في فلسطين يختلف عن غيره في باقي الدول كما و يختلف عما كان عليه في الماضي .

٢.٢ الحاجة السكنية في المجتمع الفلسطيني ، و مشكلة الإسكان :

١.٢.٢ لمحة تاريخية:

من المعروف أن أغلب الدول النامية تعاني من مشكلة النمو السكاني الكبير، و ما ينتج عنه من مشاكل في الإسكان ، و التي تعتبر الأكبر في التجمعات الفلسطينية ممثلة بالضفة الغربية ، و قطاع غزة مقارنة بباقي التجمعات السكنية الطبيعية في الدول الأخرى .

فقد ظهرت الحاجة السكنية * الملحة في فلسطين عقب ما تشهده من أحداث و اضطهادات يمارسها الاحتلال الصهيوني ، فبعد عام ١٩٤٨م ، و عام ١٩٦٧م الذين شهدا على تهجير الفلسطينيين و طردهم من قراهم و مساكنهم ، و سرقة أراضيهم ، و اجبارهم على النزوح من قراهم و بيوتهم ، و تزايد الهجرة الوافدة بعد اتفاقية أوسلو عام ١٩٩٤م ، حيث شكلت هذه الزيادة عبئا ثقيلا على المدن الفلسطينية، و قد اتبعت السلطات الصهيونية طريقتين في التعامل مع العقارات والمساكن العربية، تمثلت ب :

- استغلال العقارات والمساكن العربية في المدن مثل حيفا ، ويافا ، وعكا ، واللد ، والرملة ، وعسقلان ، وغيرها لإسكان من جلبتهم من اليهود .

- أما القرى العربية التي تم طرد سكانها جميعا ، أو قتلوا فقد تم تدميرها، و هي ما تزيد عن ٤٥٠ قرية سويت مع الأرض تماما.

و بهذا اختل التوازن في فلسطين بين المتاح من المساكن وعدد السكان، فاضطر مئات الألوف من الفلسطينيين للسكن في خيام داخل حدود فلسطين وخارجها، و بمرور الوقت تحولت هذه الخيام إلى مساكن مؤقتة أقامتها وكالة الغوث الدولية ، و فيما بعد تحولت إلى مخيمات ، و التي تحولت بمرور الزمن إلى تجمعات تعاني من الكثافة و الأزمة السكانية ، و تدني الأوضاع المعيشية و غيرها .

و بسبب حربي عام ١٩٤٨م ، و ١٩٦٧م ، و السياسات المتبعة من قبل الاحتلال الصهيوني نتجت العديد من المشاكل التي فاقمت من مشكلة الإسكان ، منها :

- انخفاض الوضع الاقتصادي ، مما أدى إلى تراجع عملية البناء .
- انخفاض الدخل لدى المواطن الفلسطيني ، و عدم قدرته على تأمين مواد البناء .
- بعد مصادرة العديد من الأراضي ، أدى ذلك إلى ارتفاع أسعارها .
- تدمير الآلاف من المساكن بسبب سياسات الاحتلال المتبعة .
- دفع القوى العاملة الفلسطينية للعمل في بناء المستوطنات ، و المساكن الصهيونية بسبب دفع أجور أعلى من تلك الموجودة في الضفة الغربية ، مما قلل من سرعة بناء المساكن الفلسطينية ، و زاد في تكلفة بنائها بسبب ارتفاع أجره العامل .

و من هنا ازدادت الفجوة الكبيرة بين عدد السكان و المساكن التي يحتاجون إليها .

مصطلحات

* **الحاجة السكنية** : هي الفرق بين عدد المساكن اللازمة لإيواء السكان و بين المساكن القائمة و ما يمكن انتاجه من المساكن في فترة زمنية محددة، و تتضمن عدد المساكن الجديدة التي يجب أن تقام دلا من المسكن التالفة و الغير صالحة للاستعمال ، أو لتطوير المساكن القائمة لتصبح ملائمة للسكن .

٢.٢.٢ مشكلة الإسكان :

تتلخص مشكلة الإسكان في الضفة الغربية و قطاع غزة بشكل عام في نقطتين :

١. الضائقة السكنية أي الحاجة إلى توفر مسكن .

٢. مشكلة تصميم المباني السكنية .

والضائقة السكنية التي يعيش فيها المجتمع الفلسطيني تعني نقصا في عدد الوحدات السكنية اللازمة ، و تنقسم إلى :

- **الضائقة المطلقة** : و التي تعني أن يعيش الإنسان في مسكن لا يوفر إلا الحد الأدنى و الضروري لحياتهم .

- **الضائقة النسبية** : هي الحالة التي تتوفر فيها شروط البقاء إلى أن الظروف التي يعيش فيها الفرد في المجتمع أقل من المستوى الذي يعتبر مقبول لدى المجتمعات الأخرى .

أما مشكلة تصميم المباني السكنية :

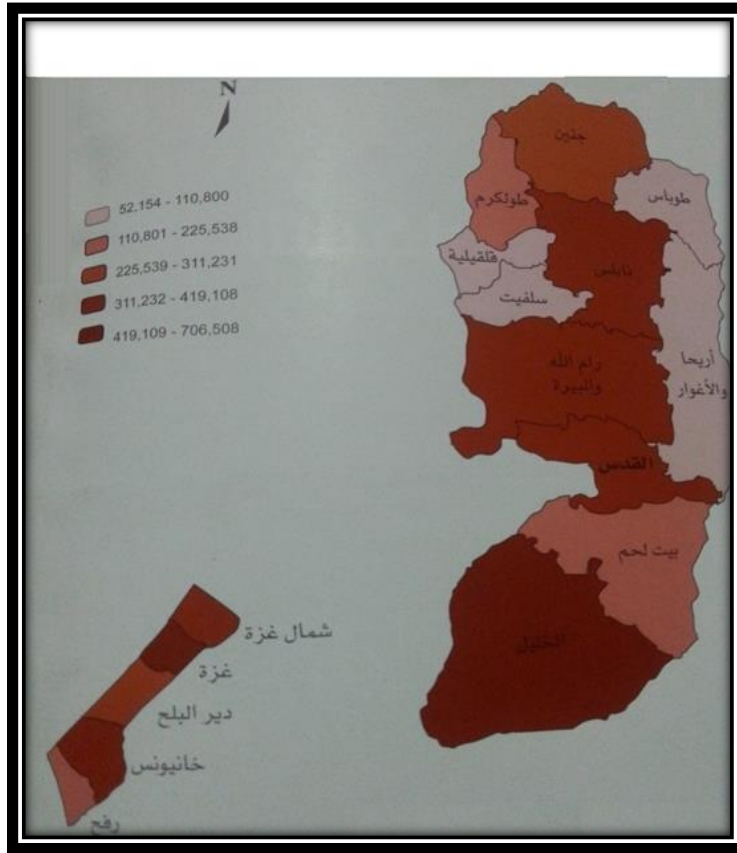
فقد نتجت هذه المشكلة نتيجة عدم توفر تصميم جيد أو خلل في التصميم الخاص بالمسكن ، و الخدمات المرفقة به كشبكات المياه و الصرف الصحي بحيث لم تحقق الراحة للإنسان ، ولم تلبى احتياجاته .

٣.٢.٢ السكان في فلسطين ، و الاتجاهات السكانية :

بلغ عدد سكان فلسطين (الضفة الغربية و قطاع غزة) نهاية عام ٢٠١٥ حوالي ٤٧٤٩٤٨٦ فلسطيني موزعين على الضفة الغربية التي يبلغ تعداد سكانها لنفس العام ٢٨٩٨٩٢٧ فلسطيني ، بينما يبلغ عدد سكان قطاع غزة نحو ١٨٥٠٥٥٩ فلسطيني .

و يقدر معدل النمو السكاني في فلسطين بـ ٢,٨% لعام ٢٠١٦ ، أما بالضفة الغربية فتقدر بـ ٢,٥% ، و ٣,٣% في قطاع غزة لنفس العام .

أما بالنسبة للكثافة السكانية فتشكل ٧٨٩ فردا / كم^٢ في فلسطين بشكل عام ، حيث تشكل الضفة الغربية ٥١٣ فردا / كم^٢ ، أما في قطاع غزة فقد بلغت الكثافة السكانية حوالي ٥٠٧٠ فرد/كم^٢ .^١



شكل ١.٣.٢.٢ عدد السكان في فلسطين حسب المحافظة

المصدر : الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

وتشكل فئة الشباب (١٥-٢٩) سنة ما نسبته ٢٩,٩% من المجتمع الفلسطيني ، في الضفة الغربية ٣٠,٠% ، وقطاع غزة ٢٩,٧% حسب إحصائية عام ٢٠١٥م ، حيث يكون خلال هذه الفترة العمر المتوسط لدى الشباب في المجتمع الفلسطيني و تكوين الأسرة.

| المنطقة/المحافظة | ذكور | إناث |
|------------------|------|------|
| فلسطين | 24.7 | 20.3 |
| الضفة الغربية | 25.1 | 20.4 |

^١ جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني

| | | |
|------|------|--------------------|
| 20.0 | 24.6 | جنوب الضفة الغربية |
| 19.7 | 24.3 | الخليل |

جدول ١.٣.٢.٢ العمر الوسيط عند الزواج الأول في محافظات جنوب الضفة الغربية حسب الجنس لعام ٢٠١٥م

المصدر : الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني .



شكل ٢.٣.٢.٢ الهرم السكاني في الضفة الغربية و قطاع غزة

المصدر : الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

وقد بلغ عدد عقود الزواج المسجلة لعام ٢٠١٥م ٢٧٦٣٨ عقد في الضفة الغربية ، و ٩٣٠٠ عقد في قطاع غزة حسب جهاز الإحصاء المركزي .

أما بالنسبة لمتوسط حجم العائلة الفلسطينية في فلسطين بشكل عام فتقدر ب ٥,٣ فرد في العائلة الواحدة لعام ٢٠١٤ م ، وفي الضفة الغربية كانت ١,٥ فرد ، و في قطاع غزة ٧,٥ فرد في نفس العام .

٤.٢.٢ الوضع الحالي للإسكان في المجتمع الفلسطيني :

بسبب الأوضاع و الظروف التي مر فيها الشعب الفلسطيني ، ضعفت عملية البناء بفعل مخططات الاحتلال الصهيوني من جهة ، وبسبب سوء الأحوال المعيشية للمواطنين ، و ارتفاع أسعار الأراضي و مواد البناء من جهة أخرى ، و بفعل دخول السلطة الوطنية الفلسطينية تحسنت هذه الأوضاع ، و لكن ليس بالمستوى المطلوب ، حيث تدهور وضع الإسكان بشكل كبير في وقتنا الحاضر .

بحيث يمكن القول بأن الأوضاع السكنية في الضفة الغربية و قطاع غزة لا تلبي احتياجات السكان ، و مع زيادة عدد السكان ، و النمو السكاني ، فإن الحاجة إلى توفر المسكن آخذة بالاستمرار من سنة لأخرى و هذا ما يوضحه الجدول الآتي :

| عدد الوحدات السكنية | عدد الأسر | عدد السكان | متوسط حجم الأسرة | المنطقة والسنة |
|--------------------------|-----------|------------|------------------|----------------|
| | | | | الضفة الغربية |
| 620,204 | 519,161 | 2,855,385 | 5.5 | 2015 |
| 635,928 | 532,323 | 2,927,777 | 5.5 | 2016 |
| المتوقع لعام ٢٠١٧ | | | | |
| 651,790 | 545,601 | 3,000,806 | 5.5 | 2017 |
| قطاع غزة | | | | |
| 311,880 | 279,919 | 1,819,473 | 6.5 | 2015 |
| 322,321 | 289,290 | 1,880,385 | 6.5 | 2016 |
| المتوقع لعام ٢٠١٧ | | | | |
| 333,002 | 298,876 | 1,942,695 | 6.5 | 2017 |

جدول ١.٤.٢.٢ جدول يوضح عدد الأسر و عدد الوحدات السكنية

المصدر : الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني .

بالنظر إلى الجدول السابق يتضح لنا بأن هنالك حاجة ملحة إلى الوحدات السكنية ، إذ بحلول عام ٢٠١٧ م سيكون عدد الوحدات السكنية المقدرة التي يجب توفرها ٩٨٤,٧٩٢ وحدة سكنية .

- أكثر من نصف الأسر في فلسطين تعيش في وحدات سكنية على شكل شقة ، حيث تشير البيانات لعام ٢٠١٥ م إلى أن نسبة الأسر في فلسطين التي تعيش في مساكن على شكل شقة تشكل ٥٣,٧% من إجمالي الأسر ، في حين أن ٤٤,٦% تسكن في مساكن على شكل دار ، و ١,١% من الأسر تسكن في فيلا .

- أما بالنسبة لمتوسط عدد الأفراد في الغرفة الواحدة في فلسطين فقد بلغ حوالي ١,٧ في العام ٢٠١٥ م ، و تشير البيانات إلى أن ١٣,٢% من الأسر في فلسطين تسكن في وحدات سكنية ذات كثافة تبلغ ٣ أفراد أو أكثر للغرفة الواحدة ، كما و تشير البيانات إلى متوسط عدد الغرف ٣,٤ غرفة في المسكن .

- متوسط مساحة المسكن : يقدر متوسط مساحة المسكن في فلسطين لعام ٢٠١٥ م ب (١٢٦) م^٢ ، حيث تفيد النتائج أن ١٩,٣% من أسر فلسطين تسكن في مساكن مساحتها أقل من ٨٠ م^٢ ، و كما تشير البيانات

إلى أن نسبة الأسر التي تعيش في مساكن مساحتها ٢٠٢٠م فأكثر بلغت ٨,٩% ، و على مستوى نفس التجمع بلغ متوسط مساحة المسكن ٢١٢٩م في الحضر و ٢١٢٧م في ٢١٠٣م متوسط مساحة المسكن في المخيمات .

- كما بلغ مجموع عدد الوحدات السكنية المرخصة في ٢٠١٥ في فلسطين ١٦٤١٤ وحدة سكنية منها ١٣٧٥٣ وحدة سكنية جديدة ، ٢٦٦٤ وحدة سكنية قائمة .

٥.٢.٢ المعوقات و التحديات التي تواجه بناء المساكن في الضفة الغربية و قطاع غزة :

يعتبر قطاع الإسكان أحد أهم محركات الاقتصاد الفلسطيني، ويعد المواطن هو المحور الرئيسي لهذا القطاع، حيث يحتل المسكن سلم الأولوية في قائمة احتياجاته، ليتمكن من تكوين أسرة تمتلك أحد أهم مقومات استقرارها الاجتماعي والاقتصادي؛ إلا أن قطاع الإسكان الفلسطيني يواجه عدة تحديات يمكن استعراض أبرزها على النحو التالي:

١- ارتفاع أسعار الأراضي:

نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي و الذي يزداد كلما اقتربنا من مركز المدينة ، أدى ذلك إلى رفع تكلفة البناء ، حيث تشكل عملية شراء الأرض ما نسبته من (٣٠-٤٠) من مجمل تكاليف البناء، حسب الإحصاءات التي قامت بها وزارة الأشغال والإسكان الفلسطينية

وبسبب هذا فإن المواطن يحاول استغلال كل مساحة ممكنة من قطعة الأرض في عملية البناء ، وفي بعض الأحيان يتجاوز الأنظمة والقوانين المعمول بها للاستفادة بأكبر قدر ممكن من الأرض ، و مثال ذلك : عدم الالتزام بالارتداد حسب اللوائح والتشريعات الخاصة ، وتفضيل دفع غرامات مالية بعد أن تضطر المجالس البلدية والقروية إلى منحه الترخيص للبناء المخالف؛ الأمر الذي أدى إلى تداخل المباني وتشابكها.

ومن أبرز الأسباب التي أدت إلى ارتفاع أسعار الأراضي في الضفة الغربية و قطاع غزة :

أ- وجود سماسة أراضي غير مرخصين يتحكمون في السوق حسب رغباتهم وأهوائهم.

ب- عدم تمكن المواطن من البناء في المناطق المصنفة "ج"، حسب اتفاق أوسلو ، و جعل كل طلبات المواطنين تتركز في مناطق "أ" و "ب"؛ فأصبحت هذه الأراضي مرتفعة الثمن وضيقة، لا تلبى حاجة المواطن الفلسطيني في ظل الزيادة في عدد السكان ، علمًا أن المنطقة "ب" تشكل ٢٠% من مساحة الضفة الغربية ، والمنطقة "أ" تشكل ١٨% من مجمل مساحة الضفة الغربية، ومنطقة "ج" تشكل ٦٢% من مساحة الضفة الغربية وتخضع للسيطرة والمراقبة الإسرائيلية؛ ما يجعل المواطن في حيرة من أمره؛ فيغامر بالبناء في هذه المنطقة، مع علمه الكامل بأن سلطات الاحتلال الإسرائيلي لن تسمح له بالبناء، ولا يمكن أن تمنحه التراخيص اللازمة، ولو قدم جميع الوثائق المطلوبة بما فيها إثبات ملكيته للأرض، ومن المرجح تعرض هذا المبنى للهدم؛ ولذلك فإن بعض المواطنين يجمعون عن البناء في المناطق المصنفة "

٢- ارتفاع تكلفة البناء :

من الاسباب الأخرى التي تسهم في ارتفاع كلفة البناء ارتفاع تكاليف البناء في ظل الزيادة ، والتغير في أسعار المواد اللازمة لعملية البناء ، بالإضافة إلى كلفة تشطيب المبنى ويعود ذلك إلى أن ٩٠% من مواد البناء تستورد من خارج فلسطين ، وتخضع للضرائب والرسوم العالية .

وفي الجدول التالي نستعرض بعض أسعار هذه المواد:

| المادة | الكمية | السعر بالشيكل حسب السوق لعام ٢٠١٦ |
|----------|---------|-----------------------------------|
| حديد | ١ طن | 2500 |
| اسمنت | ١ طن | 450 |
| باطون | ١ كوب | 350 |
| حجر بناء | ١ متر | 120-40 |
| طوب | ٥٠ طوبة | ١٠٠ |

جدول ١.٥.٢.٢ ١٠٥٠٢٠٢ جدول يوضح عدد الأسر المتوقع و عدد الوحدات السكنية المتوقعة

المصدر: <http://info.wafa.ps> مركز المعلومات الوطني الفلسطيني

أسباب ارتفاع تكلفة مواد البناء :

عدا عن الإرتفاع في اسعار المواد الخام المستخدمة في عملية البناء على المستوى العالمي ، فإن للأسواق الفلسطينية تحدي آخر يواجهه في ظل سياسة الإحتلال الصهيوني في السيطرة عليها وترويج بضائعه، والقيام بضخ منتجاته كالإسمنت الإسرائيلي "نيشر" في الأسواق الفلسطينية ، وبالتالي التحكم بالسعر والكمية .

تجاوز ذلك في التحكم والسيطرة على الحدود والمعابر ، ومنع دخول هذه المواد إلى الأسواق الفلسطينية ، كما هو الحال في قطاع غزة ، ، و الذي أدى إلى ارتفاع أسعارها بشكل كبير بسبب الطلب المتزايد عليها لإعادة الإعمار ، بعد سلسلة الحروب التي دمرت آلاف المساكن الفلسطينية ، فقد تم تقدير العجز في الوحدات السكنية حتى منتصف ٢٠١١ ب ٧٥,٣٣٤ وحدة سكنية اعتمادا على دراسة قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان.

ت- ارتفاع تكاليف التراخيص للمباني :

لإنشاء مبنى سكني؛ لا بد من الحصول على الترخيص اللازم من المجالس البلدية والقروية والحكم المحلي؛ باستثناء المناطق المصنفة "ج"؛ فإن الترخيص يمنح من السلطات الإسرائيلية .

| رسوم إفراز لكل قسيمة دينار | رسوم الكشف و التثبيت لطلب ترخيص دينار | رسوم تسجيل الطلب دينار | رسوم مخطط الموقع دينار | الاستعمال التنظيمي |
|----------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| ١٠ | ٢٠ | ٧ | ٢٥ | سكن "أ" و الفلل |
| ١٠ | ٢٠ | ٧ | ٢٥ | سكن "ب" |
| ١٠ | ٢٠ | ٧ | ٢٥ | سكن "ج" |
| ١٠ | ٢٠ | ٧ | ٢٥ | سكن "د" |
| ٥ | ١٠ | ٥ | ١٥ | البلدة القديمة |
| ٥ | ١٠ | ٥ | ١٥ | السكن الريفي |
| ٥ | ١٠ | ٥ | ١٥ | السكن الزراعي |

جدول ٢٠٥.٢٠٢ رسوم البناء المفروضة حسب نوع المسكن

المصدر: <http://info.wafa.ps> مركز المعلومات الوطني الفلسطيني

أ- رخصة بناء من المجالس البلدية والقروية: يحصل المواطن على رخصة البناء من المجالس البلدية والقروية الفلسطينية إذا كانت الأرض المنوي إقامة البناء عليها ضمن المخطط الهيكلي المعتمد لها؛ وفي هذه الحالة، عليه دفع الرسوم التالية ليحصل في النهاية على رخصة البناء.

ويدفع المواطن "رسوم آثار" مقدارها ١٥ دينارًا عن كل دونم أرض ، بالإضافة إلى ذلك، فإن البلديات الفلسطينية ، ووزارة الحكم المحلي تضيف إلى رسوم رخص الأبنية إضافات أخرى، مثل: رسوم الصرف الصحي على كل متر مربع من المسطح؛ وكذلك رسوم نفايات، ورسوم ضريبة المعارف، ورسوم مالية على المبنى ، فشكلت هذه الرسوم بمجموعها عبئاً أثقل كاهل المواطن الفلسطيني؛ وهد من قدرته على بناء بيت لأسرته.

ب- رخصة بناء من سلطات الاحتلال الصهيوني : تتطلب من المواطن الفلسطيني مخططات ترخيص، ومخططات تنظيم تفصيلية للمساكن والمشاريع الأخرى؛ ولكن في النهاية، ورغم أن المواطن الفلسطيني يتحمل كل هذه التكاليف؛ فإنه لا يحصل على الترخيص، ويبقى تهديد الهدم ماثلاً أمام عينيه في كل وقت، وبدون سابق إنذار.

ولتوضيح قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين، حسب جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني لعام ٢٠١٤م؛ يمكن استعراض الجدول التالي:

| قطاع غزة | الضفة الغربية | فلسطين | بند الإنفاق |
|-----------|---------------|-----------|-----------------------------|
| 1,051.7 | 33,044.7 | 34,096.4 | حفريات (بالآليات) |
| 19,712.0 | 86,474.6 | 106,186.6 | أجور مصنعية |
| 85,295.7 | 302,030.1 | 387,325.8 | مواد بناء* |
| 50,788.5 | 102,659.5 | 153,448.0 | أجور (مصنعية + مواد بناء**) |
| 38,560.5 | 153,489.1 | 192,049.5 | مستحقات شركات مقاولات |
| 2,505.5 | 13,620.9 | 16,126.4 | رسوم ترخيص ومخالفات |
| 1,320.4 | 7,915.4 | 9,235.8 | توصيل خدمات |
| 1,474.6 | 9,598.5 | 11,073.1 | تكاليف هندسية |
| 885.2 | 2,683.8 | 3,569.0 | أخرى |
| 201,594.1 | 711,516.6 | 913,110.7 | المجموع |

القيمة بالدولار الأمريكي.

* مواد البناء المشتراة مباشرة من المالك.

جدول ٣.٥.٢.٢ قيمة الإنفاق على المباني الجديدة والإضافات لمواد البناء

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

ث- سياسة سلطات الاحتلال الصهيوني في هدم المساكن الفلسطينية :

اتبعت سلطات الاحتلال أسلوب هدم المساكن مستندة في ذلك إلى مضمون المادة ١١٩ (١) من قانون الانتداب البريطاني (الطوارئ) لعام ١٩٤٥ م ، و ذلك اعتمادا على حجج و ذرائع متعددة منها : الذرائع الأمنية ، أو قرب هذه المنازل من المستعمرات، أو لوقوعها بمحاذاة الطرق الالتفافية، أو بدعوى البناء دون ترخيص، أو لمخالفتها شروط سياسة السلطات الصهيونية للإسكان.

وتشير الإحصاءات، حسب دائرة العلاقات القومية والدولية في منظمة التحرير الفلسطينية، إلى أن سلطات الاحتلال هدمت ودمرت نحو ٢٣١٠٠ منزل فلسطيني في الأراضي المحتلة منذ العام ١٩٦٧ (الضفة الغربية وقطاع غزة وشرقي القدس)، في إطار سياسة التهجير الصامت والتطهير العرقي الذي تمارسه بحق الشعب الفلسطيني؛ و قد أسفرت هذه السياسة عن تشريد ما يزيد عن ١٧٠ ألف فلسطيني أصبحوا دون مأوى؛ فيما تم إلحاق الضرر بما يزيد عن ٩٠ ألف منزل آخر.

ج- النقص في التشريعات و القوانين المتعلقة بقطاع الإسكان:

هناك قوانين وتشريعات قديمة ما زالت مستخدمة في إطار هذا القطاع موروثة من الحقبة الأردنية ولم يجرِ عليها أي تعديلات تذكر؛ منها: "قانون تنظيم المدن والقرى المؤقت رقم (٧٩) لعام ١٩٦٦"، و"قانون مؤقت رقم (١٣)"، و"قانون معدل لقانون تنظيم المدن والقرى والأبنية لعام ١٩٦٧"، و"قانون نقابة أصحاب المهن الهندسية رقم (١٨) لعام ١٩٥٨".

ح- القوى العاملة وتفاوت الأجور:

تعتبر الأيدي العاملة أحد المقومات الرئيسية في قطاع البناء و التشييد ، لكنها تعاني من حالة عدم استقرار من حيث حجمها ، أو مستوى أجورها ، أو القدرة على نيل حقوقها؛ حيث تشير إحصاءات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني إلى أن حجم القوى العاملة في قطاع البناء والتشييد ١٥,٦% من حجم القوى العاملة في فلسطين في عام ٢٠١٥، من بينهم ٨٣,٥% في الضفة الغربية، و قطاع غزة ، و١٦,٥ في سوق العمل الصهيوني، و قد بلغ أعلى معدل أجر يومي للعاملين في قطاع البناء والتشييد ٤٠ شيقلاً في قطاع غزة؛ و ٨٠ شيقلاً في الضفة الغربية و ١٩٢,٣ عند العمل في المستوطنات الصهيونية .

وقد دفع تدني الأجور في سوق العمل الفلسطيني العمال إلى العزوف عن العمل في هذا القطاع، والبحث عن فرص عمل في قطاعات أخرى أوفر حظاً؛ أو الذهاب إلى العمل في سوق العمل الصهيوني ، إذا توفرت فرصة الحصول على التصريح اللازم، أو بالدخول للعمل في المستوطنات الصهيونية عن طريق التهريب بما يعنيه ذلك من مخاطر يمكن أن تهدد الحياة، أو السجن ودفع الغرامات المالية الباهظة.

٣.٢ موقع البحث و الدراسة:

١.٣.٢ محافظة الخليل

أولاً : الموقع الجغرافي : تقع محافظة الخليل في الجزء الجنوبي من الضفة الغربية، إلى الجنوب من مدينة القدس، وعلى بعد حوالي ٣٦ كم منها ، يحدها من الشمال محافظة بيت لحم ، ومن الجهات الثلاث الأخرى خط الهدنة.

تبلغ مساحة محافظة الخليل ١,٠٦٧ كم ٢ ، وبحسب طبيعة استعمالات الأراضي في المحافظة ، فان هذه المساحة تضم ما يلي : المناطق السكنية الفلسطينية، المستوطنات الصهيونية ، القواعد العسكرية الصهيونية ، والمناطق المغلقة من قبل قوات الاحتلال الصهيوني ، و المحميات الطبيعية، مناطق الغابات، والأراضي الصالحة للزراعة.

ثانياً: أسباب اختيار محافظة الخليل كموقع للدراسة :

تم اختيار محافظة الخليل ليكون فيها موقع الدراسة ، و ذلك لعدة أسباب :

١. تعد محافظة الخليل الأكبر من حيث عدد التجمعات السكانية مقارنة بمحافظات الوطن ، إذ يوجد في محافظة الخليل ١٨٢ منطقة عمرانية ، حيث تعتبر ١٧ منها كبلديات ، و يوجد فيها مخيمين للاجئين و هما الفوار و العروب .

٢. السكان : (النمو السكاني و الكثافة السكانية) : تعد محافظة الخليل أيضا من أكبر المحافظات في عدد السكان ، حيث بلغ عدد السكان حوالي ٧٠٧ آلاف فردٍ بما نسبته ١٥,١% من سكان الضفة الغربية و قطاع غزة ، كما و يشكل اللاجئين نسبة ١٧,٩% من سكان محافظة الخليل حسب احصائية عام ٢٠١٥ م .

- عقود الزواج و الطلاق : بلغ معدل الزواج الخام في محافظة الخليل ١١,٠ حالة زواج لكل ١٠٠٠ من السكان، حيث بلغ العمر الوسيط عند الزواج الأول لعام ٢٠١٤ في محافظات جنوب الضفة الغربية ٢٤,٦ سنة للذكور مقابل ٢٠,٠ سنة للإناث ، أما بالنسبة للطلاق فقط بلغ معدل الطلاق الخام في محافظة الخليل ١,٣ حالة طلاق لكل ١٠٠٠ من السكان .

٣. معدل البطالة في محافظة الخليل : لقد سجلت محافظة الخليل أعلى معدل نسبة للبطالة في الضفة الغربية ، حيث بلغت نسبة البطالة من إجمالي المشاركين في القوى العاملة في محافظات جنوب الضفة الغربية لعام ٢٠١٤م ٢٠,٦% .

٤. حالة الفقر و الوضع الاقتصادي وانعدام الأمن الغذائي في محافظة الخليل : يعاني الشعب الفلسطيني من أوضاع اقتصادية صعبة بسبب عدم توفر فرص للعمل و تدني الأجور ، و ارتفاع معدل البطالة ، و ارتفاع مستوى المعيشة و الغلاء ، و التي تسببت بارتفاع معدل الفقر في المجتمع الفلسطيني ، بالإضافة إلى القيود المفروضة على الوضع الاقتصادي ، و الحد من الثروات و التحكم بها من مصادر المياه و غيرها ، كل ذلك أدى إلى تعميق الفقر لدى الأسر المهمشة ، حيث أن ٣٤,٢% من الأشخاص في محافظة الخليل يصنفون بأنهم الأكثر فقرا ، منهم ١٩,١% يصنفون على أنهم من ضمن الفقر المدقع ، وهكذا فان محافظة الخليل تعتبر واحدة من أفقر المحافظات في الضفة الغربية .

٥. ارتفاع مستوى المعيشة و غلاء الأسعار لكافة السلع و الخدمات ، حيث بلغ متوسط الإنفاق الأسري النقدي الشهري حوالي ٨٧٨,٣ دينار أردني أي حوالي ٤٨٣٠,٦٥ شيكل .

٢.٣.٢ حالة السكن في محافظة الخليل :

سجلت نسبة الأسر التي تسكن فيلا أو دار في محافظات جنوب الضفة الغربية النسبة الأعلى حيث بلغت ٦٣,٢% في العام ٢٠١٥، في حين بلغت نسبة الأسر التي تسكن شقة ٣٦,٤% لنفس العام.

وفيما يتعلق بحيارة الأسر للسكن فهناك ٨٢,٦% من الأسر في محافظات جنوب الضفة الغربية تسكن في مساكن تعود ملكيتها لأحد أفراد الأسرة، كما و تشكل نسبة الأسر التي تسكن في مساكن مستأجرة ٤,٨% ، و نسبة ١٢,٦% تسكن مساكن يتم الحصول عليها من دون مقابل أو من العمل .

٣.٣.٢ الاحتلال الصهيوني و أثره على مساحة الأراضي في المحافظة :

تقسم محافظة الخليل حسب اتفاقية أوسلو إلى مناطق (أ = ٢٤%) ، و (ب = ٢٢%) ، و (ج=٤٨%) ، إضافة إلى ٦% منطقة محمية طبيعية ، بالإضافة إلى تقسيم الخليل إلى منطقتي (H1,H2) ، حيث تعتبر منطقة H1 جزءا من منطقة أ ، أما منطقة H2 فتغطي ٢٠% من مساحة حدود البلدية ، و هي خاضعة للسيطرة الصهيونية .

- المستوطنات و البؤر الاستيطانية : يوجد في محافظة الخليل ٢٨ مستوطنة صهيونية ، حيث تبلغ مساحة المخطط الهيكلي للمستوطنات ٢٥٩ كم^٢ أي ٥,٥ % من مساحة محافظة الخليل .

- جدار الفصل العنصري : يبلغ طول الجدار في محافظة الخليل ١٦٠ كم ، حيث تم انجاز ٩٣ كم من مسار الجدار و هناك ١٦ كم لا تزال قيد الانشاء ، بينما ٥١ كم لا تزال في مرحلة التخطيط ، وقد بلغت المساحة الاجمالية للأراضي التي دمرت بسبب الجدار ١٦ كم^٢ أي حوالي ١,٥ من مساحة المحافظة ، أما الأراضي المعزولة خلف الجدار حوالي ١٠٥ كم^٢ أي حوالي ٩,٨ % من المساحة الكلية لمحافظة الخليل (أي ما مجمله ١٢١ كم^٢ = ١١,٣% من مساحة المحافظة)

- نقاط التفتيش و الطرق الالتفافية : يبلغ طول الطرق الالتفافية في المحافظة ١٥٠ كم ٢ موزعة على ٦ تجمعات استيطانية منفصلة ، و يشمل نظام الطرق الالتفافية مسافة ١٥٠ م على جانبي الطريق تحدد كمنطقة أمنية عازلة لا يسمح للفلسطينيين باستخدامها و التي بلغت ٥٠ كم ٢ اضافية ما مساحته ٤,٧% من مساحة المحافظة .

- مصادرة الأراضي : يقوم الاحتلال الصهيوني بمصادرة الأراضي لاستخدامها في توسيع مستوطناته و بناء جدار الفصل العنصري و إقامة البؤر الاستيطانية و انشاء الطرق الالتفافية فقد تم مصادرة ما مجموعه ٣٧,٥٤٩ دونم لغاية عام ٢٠٠٩ من أراضي المحافظة .

كل ذلك أثر على مساحة الأراضي المستخدمة لعملية البناء ، وأدى ذلك إلى رفع أسعار الأراضي في المحافظة ، و التي قد يصل سعر الأرض فيها لاستخدامه في السكن من (٨٠٠٠٠-١٢٠٠٠٠) دينار للدونم الواحد ، أما في القرى فالأسعار غير مستقرة و تقل كلما ابتعدنا عن مركز المدينة.

الفصل الثالث

اقتراح الحلول وتقييمها لمشكلة الإسكان

- ١.٣ اقتراح الحلول الممكنة
- ٢.٣ مقارنة الحلول المقترحة و تقييمها
- ٣.٣ النتائج و التوصيات
- ٤.٣ أنظمة تمويل مشاريع الإسكان

الفصل الثالث

١.٣ اقتراح الحلول الممكنة

يتضح لنا من خلال ما تم دراسته في الفصل السابق لتقييم الوضع الحالي للإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة بوجه عام ، والتركيز على " محافظة الخليل" بوجه خاص ، وما تم تناوله في الفصل من دراسات وأرقام للوضع الاقتصادي الذي سيؤثر على تصميم الوحدات السكنية ، من خلال التأثير على مساحة الوحدات و الخدمات التي سيتم توفيرها بحيث تتناسب مع دخل الأفراد و الفئة المعنية، و دراسة الوضع الاجتماعي والتحديات تواجه قطاع الإسكان ، حجم المشكلة التي يعاني منها قطاع الإسكان ، مع التركيز على فئة المقبلين على الزواج "أصحاب الدخل المحدود والمتوسط " في توفير الحد الأدنى من متطلبات توفير المسكن الملائم في ظل الوضع الراهن وما يواجهه من نقص في عدد الوحدات السكنية .

لذلك لا بد من الوقوف عن كثر على مشكلة الإسكان والتي نهدف من خلال البحث الى دراستها ، والعمل على تقييم ودراسة الحلول التي تحد من المشكلة والوقوف على المشكلات والعوائق في الحصول على المسكن الملائم .

في البداية عند دراسة الحلول يجب الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية عند توفير المسكن :

• استخدام مبدأ المرونة في تصميم الوحدات السكنية و إمكانية التوسع المستقبلي لهذه الوحدة لتتناسب مع احتياجات الأسرة التي تزداد مع مرور الزمن ، بحيث أن الأفراد في بداية حياتهم يضطرون للسكن في وحدات تتناسب مع حالتهم و عدد الأفراد ، و لكن في حالة ازدياد هذا العدد في المستقبل و نمو الأسرة ، و عدم كفاية الوحدة السكنية لاحتياجاتهم يضطرون للبحث عن مسكن آخر مما يسبب مشكلة سكنية .

• محاولة ضبط أسعار الأراضي في المنطقة الواحدة و التي حولها البعض إلى تجارة ، بحيث يتم وضع السعر دون أي اعتبارات فقط من أجل تحقيق الربح و ذلك من خلال فرض قوانين تنظم الأسعار و فرض الرقابة على ذلك ، و محاولة استغلال المساحات الكبيرة من الأراضي و التي يطلق عليها مصطلح الأراضي البيضاء وهي أراضي مملوكة لشخص واحد دون الاستفادة منها فمن الممكن شراءها منه و استغلالها في إنشاء مشاريع إسكانية و ذلك من خلال تدخل الحكومة واجهات المعنية .

• إعداد مخطط هيكل يحدد استعمالات الأراضي ، فنجد في بعض الأحياء أراضي تستغل تجارياً بدلا من استغلالها في لأغراض الإسكان .

• تناسب مساحة المنزل مع عدد أفراد الأسرة أي الكفاءة في استغلال المساحات و استثمارها و عدم وجود مساحات ضائعة ، و من خلال حسن اختيار قطع أثاث تتناسب مع هذه المساحات ، و قد يمكن استخدام قطع أثاث لأكثر من غرض ، حيث تعد مساحة ٢٩٠م^٢ المساحة الأفضل لإسكان لذوي الدخل المحدود المكون من ٦ أفراد و ذلك بناء على دراسات من قبل مجلس الإسكان الفلسطيني ، دمج و استخدام الفراغ لأكثر من نشاط .

• قيام الدولة بفرض القوانين التي تحكم عملية الآجار و شراء الوحدات السكنية وتقديم التسهيلات التي تشجع القطاع الخاص للاستثمار في هذه المشاريع.

و يمكن ان تكون الحلول على شكل :

١.١.٣ التوسع و النمو العمودي للعمارات السكنية



شكل ١.٣ التوسع العمودي للعمارات السكنية بتاريخ :

المصدر : <http://www.alyaum.com/article/409690>

ويكون الحل عن طريق زيادة عدد الطوابق على العمارات السكنية الموجودة .

٢.١.٣ بناء وحدات سكنية بشكل منفصل

اما ان تكون هذه الوحدات السكنية على شكل :

١- فلل منفصلة على قطعة أرض محددة المساحة يتم اختيارها لتتناسب مع متطلبات المساحة والإمكانيات المتاحة لفئة المشروع .

٢- او تكون على شكل تجمعات سكنية موزعة في نطاق محافظة الخليل ، تتكون هذه التجمعات من عدد قليل من العمارات السكنية تكون فيه الوحدات على شكل شقق ، موزعة حول مساحة تشكل فناء أو ساحة مركزية.

يعتمد هذا النمط في خدماته على ما توفره المنطقة المحيطة ، لذلك عند اختيار موقع هذه الوحدات يجب مراعاة ان تكون قريبا من الخدمات العامة .

٣.١.٣ تخطيط مجاورة السكنية :



شكل ٢.٣ : المجاورة السكنية " مشروع جازان السكني "

المصدر : <http://www.alraidah.com.sa/Investments/pages/JazanCompleX.aspx>

بنيت فكرة المجاورة على ان تضم في تخطيطها مجمل الخدمات التي يحتاجها الفرد فيها بشكل يومي بحيث يفضل ان تقع هذه الخدمات في المركز ، و ذلك لتسهيل الوصول اليها بسهولة سيرا على الأقدام . ومن الملاحظ في المجتمع الفلسطيني استخدام سطح المنزل لإسكان عدد من الأبناء في ظل عدم توفر قطعة أرض جديدة للبناء ، حيث يتم عمل درج خارجي لاستخدامه للوصول إلى الطوابق العلوية بحيث يضم كل طابق وحدة سكنية خصصت لأحد الأبناء ، وهذا الحل ناجح في حال امتلاك الأسرة للمسكن .

٢.٣ مقارنة الحلول المقترحة و تقييمها

فيما يلي سنقوم بمقارنة بين الحلول المقترحة وذلك من خلال ذكر مميزات وعيوب كل حل عل حدا .

١.٢.٣ التوسع و النمو العمودي للعمارات السكنية

من مميزات هذ الحل :

- عدم الحاجة إلى مساحة كبيرة من الأرض و الاقتصاد في المساحة .

- توفير معروض أكبر من المساكن لعشرات الأسر، على مساحة أرض قد لا تفيد أكثر من ٣ إلى ٤ أسر فقط، في حالة التوسع الأفقي، ويحصل هذا عن طريق بناء عدد أكثر من الطوابق في نفس المساحة من الأرض .

- التوفير في البنى التحتية مقارنة بالتوسع الأفقي للمساكن .

من عيوبه :

- الحاجة إلى توفير عناصر الأمن و السلامة في المبنى و من ذلك توفير عدد من أدراج الهروب يتناسب مع عدد سكان العمارة، و الدفاع ضد الحريق في حالة حدوث حالات طارئة .

- سلامة المبنى من ناحية إنشائية ، بحيث يكون مهيناً لعدد كبير من الطوابق ، من حيث توفير المصاعد و الأدراج الكافية ، فلا يصلح أي مبنى لزيادة عدد طوابقه .

- زيادة الضغط على استخدام عناصر الحركة الرأسية من مصاعد و أدراج .

- الازدحام و الضجيج الذي يتسبب به السكان المستخدمين للمبنى ، و انعدام الراحة في بعض الأحيان .

- الحاجة إلى توفير مواقف سيارات يتناسب مع عدد الأسر التي تقطن العمارة .

- تشويه العمارات بارتفاعها الشاهق للمشهد الحضري في المدينة ، بحيث لا تتناسب مع ارتفاعات المباني المحيطة .

- زيادة الطلب على توفر الخدمات لتلبية احتياجات السكان ، خاصة أن هذا النمط يعتمد على غيره و لهذا يجب اختيار الموقع بحيث يكون قريبا من مناطق الخدمات .

- الالتزام بأنماط و مساحات محددة في المساكن .

٢.٢.٣ بناء وحدات سكنية بشكل منفصل

من مميزات هذا الحل :

- الحاجة إلى مساحة صغيرة من الأرض .

- تقوية العلاقات الاجتماعية بين السكان .

- اندماج هذه العمارات مع المنطقة الموجودة فيها .

- قربها من مناطق العمل و الخدمات الأخرى .

- الالتزام بمساحات محددة في المباني .

من عيوبه :

- حاجة هذه العمارات إلى وجودها بمنطقة قريبة من الخدمات ، بحيث لا تكون وحدات مستقلة .
- صعوبة الحصول على قطعة أرض بتلك المواصفات ، و بسعر يتناسب مع مشروع موجه لذوي الدخل المحدود و المتوسط ، ويتناسب مع إمكانيات الأزواج الشابة .
- يناسب هذا الحل عدد قليل من الأسر .

٣.٢.٣ تخطيط مجاورة سكنية

مميزات فكرة المجاورة السكنية :

- كما ذكر سابقا فإن المجاورة السكنية تعتمد على نفسها في تلبية احتياجاتها ، من خلال توفير العديد من الخدمات سواء كانت خدمات اجتماعية ، أو خدمات تجارية ، أو خدمات تعليمية ، أو صحية و دينية ، ضمن حدودها وبالتالي يمكن اعتبارها كيان مستقل.
- كما أن المجاورة السكنية تفي باحتياجات عدد كبير من السكان بالحصول على وحدات سكنية إذ يبلغ حجم المجاورة السكنية ٤٥٠-٥٠٠ وحدة ، و هذا يسهم في إسكان حوالي ٢٥٠٠-٣٠٠٠ نسمة .
- تعدد أنماط المباني و مساحاتها بما يتناسب مع احتياجات الأفراد و بما يحقق لهم الراحة .

سلبيات المجاورة السكنية :

١. بعد المجاورة السكنية عن موقع العمل ، و ذلك بسبب التطور العمراني السريع ، و الزيادة السكانية المستمرة ، و انتشار المناطق الصناعية بمختلف أنواعها على أطراف المدن ، أدى ذلك إلى تباعد المسافات بين مكان العمل و مكان السكن و لان المجاورة السكنية تحتاج إلى مساحة أرض واحدة كبيرة و هو ما لا يتوفر بالقرب من مناطق العمل .
٢. تطور أنماط المعيشة لدى الأسر و زيادة دخلها و بالتالي عدم اعتمادها بشكل أساسي على الخدمات المتوفرة داخل المجاورة السكنية ، حيث تغيرت العادات و أنماط المعيشة فأصبح التسوق عن طريق الهاتف ، و أصبحت الأسرة تتناول معظم غذائها بالاعتماد على المطاعم .
٣. انتشار الأسواق التجارية المتكاملة : ظلت فكرة المجاورة السكنية لفترات طويلة مرتبطة بسوقها التجاري الصغير الذي يعمل على توفير الاحتياجات الأساسية و الضرورية لحياة السكان ، و لكن بظهور الأسواق التجارية المتكاملة ضعف سوق المجاورة فلم يعد بمقدور منافسة الأسواق الأخرى في الخدمات و الأسعار .
٤. انتشار التعليم الغير حكومي : لم تعد المدرسة الابتدائية الموجودة في مركز المجاورة هي المقصد لكافة سكان المجاورة ، بل أصبحت نسبة كبيرة من السكان تعتمد على المدارس الخاصة ، و أصبح التلاميذ ينتقلون في بعض الأحيان إلى مدارس تبعد عن أماكن إقامتهم بمسافات قد تصل إلى ٢٠، و ٣٠ كم من أجل الحصول على تعليم

أفضل ، و مستويات اجتماعية أرقى ، و من هنا لم تعد مسافة السير عنصر مهم في تحديد مكان الخدمة ، و مساحة المجاورة السكنية .

٣.٣ النتائج والتوصيات

بناء على دراسة الحلول السابقة و ما لها من مميزات و عيوب ، فقد تم تبني تخطيط مجاورة سكنية كحل لمشكلة السكن حسب وجهة نظر فريق البحث، مع الأخذ بعين الاعتبار تطبيق حلولاً أخرى مطروحة ضمن المجاورة السكنية ومراعاة النمو و التوسع المستقبلي للوحدات السكنية التي تضمها حدود المجاورة، والتوسع العمودي لبعض العمارات .

وان يضم التصميم وحدات سكنية بمساحات مختلفة فعندما يكون الفرد في بداية حياته لا يحتاج الي وحدة سكنية بمساحة كبيرة ، توفر له المجاورة وحدة سكنية بمساحة صغيرة تسمح له هذه الوحدة في تصميمها التوسع واضافة منافع اخرى تخدم حاجته ضمن الوحدة نفسها ، او الانتقال الى وحدة سكنية ذات مساحة اكبر تتناسب مع احتياجاته ضمن حدود المجاورة السكنية.

يجب الأخذ بعين الاعتبار ان تقدم لهم المجاورة السكنية خيارات تتيح للفئة الأزواج الشابة وفئة ذوي الدخل المحدود حرية الاختيار حسب إمكانياتهم إما التملك للوحدة السكنية أو الاستئجار .

التوصيات :

يمكن التغلب على السلبيات التي تعاني منها المجاورة السكنية من حيث :

- حسن اختيار موقع المجاورة ، و وقوعها على شارع رئيسي يربطها بمركز المدينة ، بحيث لا تبعد عن المركز مسافة تزيد عن ثلاثين دقيقة باستخدام السيارة ، و بذلك يسهل الوصول إلى موقع العمل ، و إلى بعض الخدمات التي قد لا تتوفر في المجاورة كالمشفى .

- توفير مستويات مختلفة من المدارس و بالتالي مستويات مختلفة من التعليم ، بحيث لا تقتصر المجاورة السكنية على مدرسة ابتدائية بل يجب توفير مدارس ثانوية للبنين و البنات ، و بما أن الفئة المستهدفة للمجاورة السكنية هي من ذوي الدخل المحدود ، و المتوسط فلن يكون باستطاعة العائلة إرسال أولادهم إلى مدارس خاصة ، و ذلك من أجل توفير النفقات .

- توفير سوق متكامل يضم محال تجارية تقوم بتوفير النسبة الأكبر من احتياجات المستخدمين ، بحيث لا يضطروا إلى الذهاب إلى أسواق أخرى للحصول على احتياجاتهم.

قد يشير البعض إلى أن توفر هذه الخدمات سيؤدي إلى زيادة سعر الوحدة السكنية في المجاورة ، لتغطية تكاليف البناء ، بحيث لا تستطيع فئتي ذوي الدخل المحدود و المتوسط من شرائها ، و لكن يمكن تلافي ذلك من خلال :

- اختيار قطعة أرض ذات سعر رخيص نسبيا ، بحيث تكون بعيدة عن مركز المدينة بمسافة مقبولة .
- أن يكون حجم المجاورة السكنية كبيرا أي يستهدف عدد أكبر من الأسر و هذا يساعد على أن تتحمل المجاورة تكاليف إنشاء مثل هذه الخدمات .
- إذا ما نظرنا نظرة مستقبلية فإن توفر هذه الخدمات في المجاورة سيقبل من تكاليف و إنفاق الأسرة وسيعمل على توفير فرص عمل لسكان المجاورة ضمن منطقة سكنهم .
- أما بالنسبة للناحية المعمارية فسيتم تصميم وحدات سكنية ذات مساحات مختلفة تتناسب مع الفئة المستهدفة ، و تراعي احتياجاتهم ، بالإضافة إلى مراعاة الناحية الاقتصادية في التصميم من حيث التكلفة ، و استغلال المساحات و التنوع في عدد الأفراد الذين يستعملون المسكن .

٤.٣ انظمة تمويل مشاريع الإسكان

وفيما يلي سنعرض انظمة للحصول على تمويل لبناء الوحدات السكنية في المشاريع التي تقترح كحل لمشكلة الاسكان :

- ١- **نظام المنح** : في توفير المسكن الميسر والذي غالبا ما تتبناه الحكومات لأسباب سياسة ، الا ان هذا الاتجاه غالبا ما يفشل بسبب التمسك بالمساحة ونوعية الخدمات .
- ويجدر الإشارة هنا الى ضرورة اسهام الشخص في بناء سكنه بحيث لا تكون الوحدة السكنية هبة مقدمة له .
- ٢- **نظام الدعم** : والذي يتم بمشاركة كافة قطاعات المجتمع في وضع السياسات الاسكانية والعمل على سن التشريعات المساندة لعملية توفير المسكن والوقوف في وجه ان تكون الوحدة السكنية وحدة تجارية ، و تقوم الدول بدعم قطاع الاسكان من خلال :

أ- ايجاد مؤسسات تعمل على تمكين اقامة مشروعات لمحدودي الدخل .

ب- وضع قوانين ونظم تساعد في خفض كلفة المسكن ، وقد يتناول ذلك سياسات مالية مثل الاعفاء الضريبي للمشاريع الهادفة لإسكان محدودي الدخل .

ت- صياغة نظم تلزم المستثمرين والمؤسسات المالية بتحويل جزء من نشاطاتها لدعم قطاع الاسكان الاجتماعي .

ث- توفير الارض والبنية التحتية لمشاريع اسكان محدودي الدخل .

ج- انشاء صندوق اسكاني وظيفته الاساسية اعطاء قروض بدون فوائد بهدف شراء الارض لاستغلالها في بناء مسكن وفي حال توفر الارض تتم الاستفادة من القرض في بناء المسكن .

ولهذا تم إنشاء العديد من المؤسسات للمساهمة في حل مشكلة الإسكان في المجتمع الفلسطيني التي قامت بدعم عملية بناء المساكن لهذه الفئة إما عن طريق توفير أراضي رخيصة للبناء ، أو تقديم القروض الإسكانية ، و خفض الرسوم وكلفة المواد، و من هذه المؤسسات :

١- المجلس الفلسطيني للإسكان

نبذة عن المجلس الفلسطيني للإسكان :

- تاريخ تأسيسه .
- مصادر تمويله .
- الشروط العامة للاستفادة من نشاطاته في مجال الإسكان.
- معايير اختيار المستفيدين من المشاريع .

• تاريخ تأسيس المجلس الفلسطيني للإسكان :

تأسس المجلس الفلسطيني للإسكان عام ١٩٩١ في مدينة القدس كمؤسسة غير ربحية، تهدف إلى تطوير قطاع الإسكان والمساهمة في حل مشاكل الإسكان التي تفاقمت نتيجة للوضع الاقتصادي والسياسي المتردي في الأراضي الفلسطينية.

تتمثل رسالة المجلس في المساهمة في حل مشكلة السكن في فلسطين من خلال توفير وحدات سكنية وذلك لفئات معينة هي : ذوي الدخل المحدود والمتوسط عبر قروض سكنية ميسرة والسعي لدعم الجمعيات العاملة في مجال الإسكان ، وكذلك اعداد الابحاث الاسكانية للمساهمة في ايجاد الحلول للمشاكل في قطاع الاسكان ووضع الرؤيا المستقبلية لقطاع الاسكان .

| المبلغ (مليون دولار) | الجهة المانحة |
|------------------------|-------------------------|
| ٤٠,٤ | الإتحاد الأوروبي |
| ٢٠ | الصندوق السعودي |
| ١٠ | الحكومة اليابانية |
| ٧,٢ | الحكومة الأمريكية |
| ٧,٥ | حملة تبرعات تلفزيون MBC |

| | |
|-------|----------------------------------|
| ٤ | وكالة مال بيت المقدس |
| ٣ | التعاون من أجل التنمية CD |
| ٠,٦٨ | مؤسسة التعاون |
| ١٥ | البرنامج السعودي (صندوق الأقصى) |
| ١٢,٧٢ | تدوير مستردات البرامج المختلفة |
| ١٢٠,٥ | المجموع |

جدول ١.٣ مصادر تمويل المجلس الفلسطيني للإسكان

المصدر : المجلس الفلسطيني للإسكان .

• الشروط العامة للاستفادة من الوحدات السكنية او برامج القروض التي يقوم بها المجلس :

١- ان يكون مقيما اقامة دائمة هو و /أو عائلته في المحافظات الفلسطينية ومن ضمنها القدس .

١- ان لا يكون مالكا لمسكن هو او زوجته او احد اولاده القصر .

٢- ان لا يكون قادرا ماليا على بناء مسكنه لكون دخله متدنيا او محدودا .

٣- ان يكون قادرا على سداد قيمة الوحدة السكنية او القرض .

٤- ان لا يكون قد استفاد من اي قرض من قروض الاسكان في السابق من اي جهة كانت هو وزوجته او احد اولاده القصر .

• الشروط الخاصة للحصول على قرض بناء من المجلس :

١- أن يكون البناء المنوي بناؤه أو تشطيبه مرخصا من بلدية القدس والرخصة لا تزال سارية المفعول ولا يشترط سريانها لقرض التشطيب.

٢- أن يكون مالكا للأرض التي سيقوم أو القائم عليها البناء أو الشقة المعنية بالقرض.

٣- أن لا يكون قد حصل على قرض سابق لنفس البناء من أي جهة كانت.

٤- أن يكون قادرا على توفير الضمانات التي يطلبها المجلس ويكون قادرا على التسديد.

٥- أن يكون من ذوي الدخل المحدود.

٦- يغطي القرض مساحة (١٢٠) م^٢ كحد أقصى من مساحة الشقة المنوي بناؤها أو تشطيبها في حالة كون المساحة أكثر من ذلك.

• معايير اختيار المستفيدين من المشاريع :

- ١- عدد افراد الاسرة .
- ٢- مستوى الدخل ومصدره .
- ٣- الحالة الاجتماعية متزوج واعزب .
- ٤- تملك بيت او عقار .
- ٥- القدرة على تسديد الدفعة الاولى وباقي الاقساط بمعدل ٣٣% حسب قانون المحاكم وسلطة النقد شهريا لمدة تصل الى ٢٥ سنة للشقق السكنية و ١٤ سنة للإقراض الريفي .

٢- وزارة الإسكان:

أنشأت وزارة الإسكان الفلسطيني في ١٩٩٤ م ' هدفت الوزارة إلى تحقيق مجموعة الأهداف تتمحور حول توفير وحدات سكنية للمواطن تتوافر فيها الشروط الصحية والاجتماعية السلمية في كل من المناطق المدنية والريفية، وتطوير وصيانة الوحدات القائمة، والمرافق والمباني الرسمية الحكومية وعناصر البنية التحتية. بالإضافة إلى المساهمة في تنمية وتطوير صناعة وتكنولوجيا البناء والإنشاءات في فلسطين .

وتبرز أهمية عمل الوزارة في بناء وتأهيل البنية التحتية الضرورية لقيام الشركات والجمعيات الإسكانية بتنفيذ مشاريع سكنية مختلفة. إذ أن ذلك يوفر التكلفة على تلك الشركات والجمعيات، وبالتالي يشجعها على الاستثمار والانخراط في هذا القطاع. كما أن توفير البنية التحتية في الأراضي المفروزة حديثاً، يكفل - إذا ما تراق مع فرز مساحات شاسعة من الأراضي غير المفروزة والمسجلة - انخفاض أسعار الأراضي؛ وبالتالي توسيع الاستثمار في قطاع الإسكان، وعرض المزيد من الوحدات السكنية وبأسعار أقل.

٣- مؤسسات الإسكان التعاوني:

تأسست مؤسسة الإسكان التعاون في غزة في العام ١٩٩٥، وكانت تعنى في البداية بقضايا تحسين المساكن بشكل أساسي، وفي العام ٢٠٠٢ باشرت عملها في الضفة الغربية من خلال ثلاثة فروع في رام الله ونابلس والخليل. ثم توسعت في مناطق جنين وطولكرم وبيت لحم.

وقد استفاد من برامج المؤسسة منذ تأسيسها وحتى العام ٢٠٠٩ ما يقرب من ١٤ ألف مقترض، حيث تقوم بتقديم القروض للمساعدة في شراء وحدات سكنية قائمة أو المساهمة في تحسين الوحدات المتوفرة ، أو تقديم القروض للمساعدة في شراء قطعة الأرض لأغراض البناء السكني ، بالإضافة إلى وجود العديد من المؤسسات الأخرى كبنك الإسكان الفلسطيني ، و صندوق الإسكان و جمعيات إسكانية .

الفصل الرابع

المجاورة السكنية

- ١.٤ مفهوم الإسكان .
- ٢.٤ مفهوم المجاورة السكنية .
- ٣.٤ لمحة تاريخية عن نشأة المجاورة السكنية .
- ٤.٤ أسس اختيار موقع المجاورة .
- ٥.٤ شكل المجاورة السكنية .
- ٦.٤ مكونات المجاورة السكنية .
- ٧.٤ حجم المجاورة السكنية .
- ٨.٤ حدود المجاورة السكنية .
- ٩.٤ أسس تخطيط المجاورة السكنية .
- ١٠.٤ نماذج التجمعات العمرانية .
- ١١.٤ أسس تخطيط المجاورة السكنية .

الفصل الرابع

المجاورة السكنية

١.٤ مفهوم الإسكان :

هو تصميم وحدات أحياء سكنية تتوافر فيها عناصر الراحة والجمال ، وتلبي احتياجات الأفراد مراعيًا في ذلك المعايير التصميمية والتخطيطية ، فهو يمثل حياة متكاملة من الخدمات والأنشطة ، وتشمل كافة الجوانب من ناحية الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والعمرائية ، ويعتبر حق لكل مواطن يلتزم المجتمع بتحقيقه اعتماده على سلوك وثقافة الأفراد الذين يعيشون فيه .

٢.٤ مفهوم المجاورة السكنية:

المجاورة السكنية : هي نظرية أو فكرة اجتماعية، المقصود منها القيام ببناء عدد معين من الوحدات السكنية داخل نطاق محدد من الأرض، بهدف خلق بيئة سكنية صحية متكاملة العناصر والخدمات والمرافق، و التي تساعد على استقرار و تنمية الحياة الأسرية و حياة الفرد .^٢

والفكرة الرئيسية للمجاورات السكنية هي فكرة اجتماعية، إذ يرى العلماء إن المجاورة السكنية هي الوسيلة المثلى لحماية المجتمعات من التفكك نتيجة التضخم الكبير في المدن، لذا يسعى العالم الآن إلى إقامة المدن الجديدة إعادة هيكلة المدن المقامة فعلياً بمعايير المجاورة السكنية الحديثة، وهي إنشاء تجمع سكاني في نطاق محدد من الأرض متوفر به كافة المرافق والخدمات اللازمة للمعيشة مع تهيئة الظروف الملائمة لإحداث تقدماً حضارياً.

٣.٤ لمحة تاريخية عن نشأة المجاورة السكنية^٣ :

تعد المجاورة السكنية فكرة و اتجاه قديم ، ظهرت بظهور عصر الحضارات ، حيث بدأ الإنسان في إقامة تجمعات سكنية لأبناء الوطن الواحد، ثم تعددت تلك المجاورات فتشكلت منها المدن القديمة .

و قد تبلورت فكرة الضواحي السكنية مع قيام الثورة الصناعية أي في نهاية القرن الثامن عشر و بداية القرن التاسع عشر ، حيث تحول العمل اليدوي إلى عمل معتمد على الآلات ، و تحولت الورش الصغيرة إلى مصانع جذبت العمالة التي استوطنت بالقرب من مناطق العمل ، و هذا أدى إلى زيادة سكانية عالية ، مما أدى إلى نشوء ثورة اجتماعية تنادي بحياة كريمة و بيئة سكنية ملائمة لتلك العمالة، وقد تطورت هذه الفكرة مع مرور الزمن من خلال :

- تم اقتراح فكرة الضاحية السكنية عام ١٩٢٣م من قبل المخطط الأمريكي بييري ، حيث اقترح أن يحدها مجموعة من الشوارع الرئيسية و بالداخل شبكة من الشوارع الفرعية ، و بها مدرسة تقع في المركز تخدم من ٣٠٠-٤٠٠ تلميذ ، و بالتالي يكون مجموع سكان الضاحية ٥٠٠٠ نسمة ، تبلغ مساحتها ١٩٠ فدان أي حوالي ٨٥٥ دونم .

^٢ : تخطيط المدن ، الدكتور أحمد خالد علام ، ١٩٨٣

^٣ تاريخ تخطيط المدن ، الدكتور أحمد خالد علام ، و محمد أحمد عبد الله ، مصطفى الديناري ، طبعة أولى ١٩٩٣ .

- بعد الحرب العالمية الأولى نادى رواد التخطيط أمثال كلارنس شتين ، و هنري رايت بفكرة البلوك الكبير ، و هو عبارة عن مساحة مستطيلة من الأرض تحيط بها الشوارع من جميع الجهات ، و يتراوح طوله ما بين ١٨٠-٣٠٠ م و عرض حوالي ٦٠ م ، حيث طبقت هذه الفكرة في احد المشاريع في أمريكا .

- قم العديد من رجال الاجتماع بعمل دراسات متكاملة حول الضاحية السكنية، على اعتبار أنها الوحدة الاجتماعية الأساسية المكونة للمجتمع ، حيث ان المجتمع ما هو إلا تميع لهذه الوحدات ، بحيث يكون حجم هذه الوحدة متوسطا يضم كل طبقات المجتمع دون تمييز ، حيث اعتبروا أنها تضم ما بين ٥-١٠ آلاف نسمة .

- في عام ١٩٧٧ م تم عقد المؤتمر العالمي لخبراء التخطيط و العمارة والإسكان في فرانكفورت ، والذي وضع فيه تعبير مرادف للمجاورة السكنية ألا وهي حيز خاص بالمشاة يتراوح نصف قطره من ٤٠٠ إلى ٥٠٠ م في نطاقه يمكن الحصول على الخدمات اليومية .

٤.٤ المتطلبات الأساسية لاختيار موقع المجاورة .

ان اختيار موقع المشروع المناسب خطوة مهمة جدا يبني عليها نجاح او فشل المشروع ، ويتلخص الهدف الاساسي من اختيار موقع المجاورة السكنية ان يكون مناسباً لعمليات التنمية العمرانية لتوفير المساكن وشبكة من الشوارع والخدمات الضرورية والمرافق العامة بطريقة مخططة ومنسقة لهذه الاستعمالات وفي حدود اقتصاديات الاسر التي ستعيش في هذه المجاورة للوصول الى موقع تقل فيه العوامل البيئية الغير مرغوب فيها .

ومن منطلق وجود مشاكل تتعلق بموقع المجاورة يمكن الحكم عليها مباشرة عند زيارة الموقع بحيث تكون واضحة ، ومشاكل أخرى تحت سطح الأرض لا يعرفها إلا أخصائيو ، كان لا بد من دراسة العوامل الطبيعية لموقع المجاورة ، ومن العوامل الطبيعية التي يشترط دراستها وتحليلها في اختيار موقع المجاورة السكنية :

١- نوعية التربة : التي ستقام عليها المجاورة السكنية وان تكون وما تحتها مناسبة لعمليات الحفر والتسوية وتمهيد الموقع لعملية انشاء المباني وكذلك بالنسبة لمد خطوط المرافق العامة وزراعة النباتات من اشجار وشجيرات وكما يجب ان تكون طبقات الارض التي تقع تحت التربة السطحية قادرة على تحمل الاحمال الخاصة بمكونات المجاورة .

٢- التضاريس :

من الامور التي يجب مراعاتها عند دراسة تضاريس ارض المشروع :

أ- ان لا تكون الارض منحدره انحدارا شديدا حتى يسهل عمليات التسوية بالنسبة لإنشاء المساكن دون تكاليف باهظة .

ب- يجب ان تقام المساكن في مواقع تسمح من ميلها بوصول المياه الموجودة في شبكات مواسير مياه الشرب والحريق اليها اي بمعنى اخر ان يكون منسوب ضغط المياه الموجودة في الشبكات اعلى من منسوب المساكن.

ت- كما يجب ان تسمح التضاريس ومظاهر السطح بسهولة الوصول اليه بالسيارة او سيرا على الاقدام وكذلك بسهولة السير داخل المجاورة السكنية .

ث- يجب ان تسمح التضاريس بعمليات التسوية الاقتصادية للأرض اللازمة للمسكن وما حوله من ملاعب الاطفال والشباب وحديقة مجاورة .

ويشمل اختيار الموقع عوامل اساسية اخرى منها ان يكون منسوب المياه الجوفية منخفضا لدرجة تسمح بحماية خطوط المياه من التداخل مع خطوط الصرف الصحي .

ومن الأمور الأخرى التي يجب دراستها جيدا عند اختيار موقع المجاورة :

١- إمكانية الحصول على الخدمات الصحية والحماية :

يجب أن يوفر موقع المجاورة المختار إمكانية الحصول على المياه النقية الكافية ، والقدرة على التخلص من الفضلات المختلفة بدون أخطار صحية ، مراعيًا بذلك توفير الخدمات اللازمة بأفضل إمكانية لتشغيلها اقتصاديا .

٢- الطاقة والاتصالات :

لا يشكل توفير القوى الكهربائية وخدمة ومصادر الطاقة " الغاز " وخدمة التلفون صعوبة في وقتنا الحاضر ، بحيث تتيح لنا المقومات الحالية مثل خطوط الضغط العالي لتوصيل الكهرباء إلى أي مكان وكذلك خدمة التلفون ، وأيضا تخدم خزانات الضغط العالي المحمولة (المتحركة) توفير الغاز خارج حدود شبكة الغاز الرئيسية ، إلا أنه يجب الأخذ بعين الاعتبار ضرورة توفير مثل هذه الخدمات بطريقة توفر سعر مناسب لسكان المجاورة والفئة المستهدفة للعيش فيها .

٣- القمامة و أفضل الطرق المتوفرة للتخلص منها :

بحيث يوفر موقع المجاورة المختار أفضل الوسائل الفعالة للتخلص من الفضلات المختلفة التي يمكن أن تكون على شكل فضلات منزلية ، أو فضلات أخرى مثل غصون الأشجار .

٥.٤ مكونات المجاورة السكنية ٤:

الضاحية السكنية هي حيز واضح المعالم تتحدد شخصيته من خلال الحدود المكونة له ، و تتاسق التكوين العمراني الداخلي و الذي يتكون من :

٤ : تخطيط المدن ، الدكتور أحمد خالد علام ، ١٩٨٣ ، ص ٣٥٢

١. خدمات الإسكان أو المناطق السكنية : و هي عبارة عن المباني المخصصة للإسكان ، و الأرض المحيطة به مباشرة و التي خصصت لأغراض الخدمة المنزلية المساعدة و تشمل :

أ- في حالة المباني المخصصة لأسرة واحدة أو أسرتين : الفناء الأمامي و الخلفي ، و الممرات الجانبية و مدخل السيارات و أماكن وقوفها ، و الحديقة الخاصة بالمسكن .

ب- في حالة العمارات السكنية : تشمل المساحات الخضراء ، و أماكن لعب الأطفال ، و أماكن وقوف السيارات .

١. الخدمات الخاصة : بنيت فكرة الضاحية السكنية على أساس أن تعتمد على نفسها في الاحتياجات اليومية و الأساسية ، و التي يرتادها فرد أو أكثر من أفراد الأسرة ، حيث تقع هذه الخدمات في المركز ، لكي يسهل الوصول إليها بسهولة سيرا على الأقدام ، و من خواص هذه الخدمات أنها تستعمل يوميا بمعرفة فرد أو أكثر من الأسرة العادية ، و تتمثل هذه الخدمات في :

أ- خدمات تعليمية : و هي الخدمات المطلوب توفيرها على مستوى الضاحية و هي كالآتي :

- مدرسة ابتدائية : حيث تخدم الفئة العمرية (٦-١٢) سنة ، حيث تشكل هذه الفئة (١٢-١٥) % من مجموع السكان في الدول النامية و حوالي ٩% من مجموع السكان في الدول العمرية ، بحيث تبعد المدرسة مسافة تتراوح ما بين (٤٠٠-٨٠٠) م سيرا على الأقدام .

- رياض أطفال : و الذين تتراوح أعمارهم (٤-٥) سنوات ، و التي تشكل نسبتهم من مجموع السكان حوالي (١٠-١٥) طفل / ١٠٠ نسمة .

ب- خدمات تجارية : و التي تتشكل في وجود سوق تجاري يقدم الخدمات اليومية مثل بائع للخضروات و اللحوم ، و الخبز ، و غيرها ، و يعتر السوق مكان للترباط الاجتماعي حيث يقصده أفراد الأسر في الضاحية .

ت- خدمات ترفيهية ، و ثقافية ، و اجتماعية .

و تشمل الخدمات الاجتماعية و الثقافية و التجارية ، و التي يستفيد منها جميع سكان الضاحية ، و التي تستعمل مشاركة بمعرفة سكان الضاحية

٣. المرافق العامة : تشمل شبكات المياه و الكهرباء و الصرف الصحي ، و الوقود ، و القمامة و غيرها .

٤. الشوارع : و التي تستخدم لنقل الأشخاص و السلع، و تسهل عملية الحركة في مختلف أنحاء الضاحية ، و تشمل الشوارع الرئيسية ، و الفرعية ، و الأرصفة ، و أماكن وقوف السيارات .

٦.٤ شكل الضاحية السكنية

ان الشكل التخطيطي للضاحية السكنية يعد النواة الاساسية للتخطيط السليم الذي يحقق الحياة المناسبة لسكانها ويختلف شكل الضاحية السكنية من مكان الى اخر بل من ضاحية الى اخرى نتيجة لتفاعل عدة نظم الا ويمكن

تقسيمها الى النظم ارضية " طبوغرافية الموقع، مساحتها والعوامل المناخية " ونظم بشرية "نظام السياسي ، النظام الاداري ، النظام الاجتماعي ، النظام الاقتصادي ، النظام التكنولوجي ، النظام التعليمي والنظام التخطيطي " ، وتؤثر هذه النظم تأثيرا مباشرا على التصميم والشكل الذي تأخذه الضاحية من ناحية توزيع مكوناتها وخدماتها وايضا من ناحية توزيع وتخطيط شبكة الطرق .

٧.٤ حجم المجاورة السكنية :

يتم تحديد حجم المجاورة السكنية من خلال عاملان أساسيين ، وهما :

- المساحة اللازمة لاستعمالات جميع العناصر و المكونات للمجاورة و التي ذكرت من قبل .
- عدد السكان لاستعمال الخدمات و المساكن .

٨.٤ مساحة المجاورة السكنية ° :

تحدد مساحة المجاورة السكنية بمجموع مساحات الأراضي ذات الاستعمالات المختلفة من إسكان و خدمات و مواقف سيارات و غيرها ، وتحدد المساحة أيضا بناء على مسافة السير القصوى بين مختلف العناصر .

و من أهم الأمور التي يجب وضعها بعين الاعتبار عند تحديد مساحة المجاورة السكنية هي أن يكون التنقل بين الخدمات سيرا على الأقدام ، و ألا يزيد المسير فيها عن مسافة تتراوح بين ١٠-١٥ دقيقة كحد أقصى ، حيث أن هنالك خدمات تكون محددة بالمسير كدار الحضانة و المدرسة ، و هذا ما ركزت عليه بعض الدراسات في تحديد المساحة و الامتداد الجغرافي للضاحية بناء على سهولة الوصول للمدرسة سيرا على الأقدام على اعتبار وجودها في مركز المجاورة ، حيث تقدر المسافة التي يقطعها الطالب سيرا من أبعد مسكن بحوالي ٨٠٠ م كحد أقصى و بهذا تكون مساحة المجاورة ٢٠١٦ دونم أما اذا كانت المسافة ٤٠٠ م تكون مساحة الضاحية ٥٢٥ دونم ، و تقل هذه المساحة كلما قلت المسافة التي يسيرها الطالب .

٩.٤ حدود المجاورة السكنية :

تشكل الحدود الإطار الذي يحصر المساحات المكونة للمجاورة السكنية ، و غالبا ما تكون حدود طبيعية كمجاري الأنهار و التضاريس كالتلال و الهضاب ، كما و يجب اختيار هذه الحدود بدقة حتى لا تفصل أجزاء المجاورة بعضها عن بعض ، و تمنعها من القيام بوظيفتها ، و كما و تشكل شبكة الطرق و الشوارع الرئيسية و المواصلات حدودا غير طبيعية ، أو عن طريق المناطق الصناعية و التجارية ، و الترفيهية .

١٠.٤ نماذج التجمعات العمرانية

° تخطيط المدن ، أحمد خالد علام ، ١٩٨٣ ، ص ٣٥٣

تتوعد نماذج التصميم العمراني للمجاورة السكنية بهدف الربط بين مكوناتها من الكتلة والفراغ ، وتنقسم العوامل المؤثرة على الكتلة الى (الشكل ، الموقع والترتيب لمكونات الضاحية) ، بينما تنوعت العوامل المؤثرة على الفراغ الى (الفراغات العامة ، الشوارع والطرق وعناصر التنسيق) .

تعددت نماذج التصميم العمراني للتجمعات العمرانية الى :

النموذج الاول : النموذج الشبكي :

تخطط التجمعات العمرانية على شكل شبكة مستطيلة او على شكل شبكة مثلثة او شبكة منحنية ومن صفات هذا النموذج بان كل تجمع يعتمد على الاخر في خدماته مما يجعل حدود كل من هذه التجمعات غير واضحة كما في مدينة لوس انجلوس .

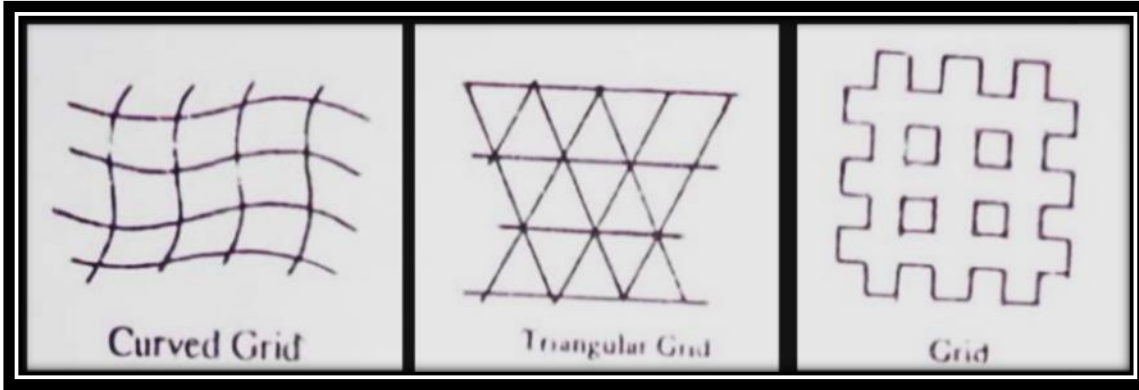
يمتاز النموذج الشبكي في :

• انه يحتوي على شارع رئيسي واحد افقي فيه الخدمات بحيث يكون هو الشارع الكبير وقد يوجد شارع رئيسي متعامد على الشارع الرئيسي الافرقي .

• يتفرع من الشارع الرئيسي شوارع متعامدة فرعية .

• تكون المدن والمجاورات الكبرى التي بنيت على تخطيط شبكي ذات مراكز متعددة .

مثل تخطيط المدينة المثالية التي خططها فرانك لويد رايت والتي تم تخطيطها على اساس شبكة المساحات المنفرقة وقد تم تطبيقها في مدن كثيرة من العالم مثل مدينة العين في الامارات العربية المتحدة.



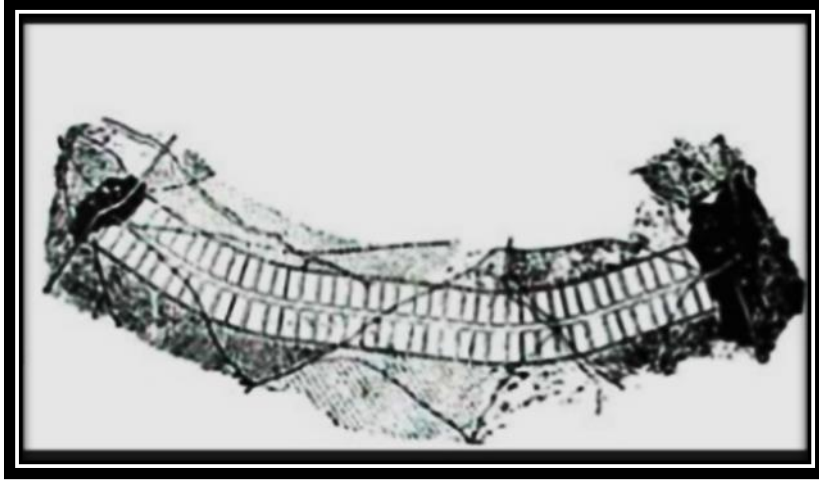
شكل ١.١٠.٤ : النموذج الشبكي

المصدر : <http://www.slideshare.net/khaledgamal7/ss-44742362>

النموذج الثاني : النموذج الخطي :

• يعتمد هذا النوع من نماذج التخطيط العمراني على اساس شارع رئيسي بطول المدينة تتخلله المساكن والمصانع والمتاجر والخدمات ، مثل مدينة الاسكندرية والبرازيل .

- وقد يكون هذا النموذج نتج بفعل العوامل الطبيعية مثل وجود نهر، بحيرة او طريق تجارية، تقام على طول المدينة مما يعطيها الشكل الخطي .

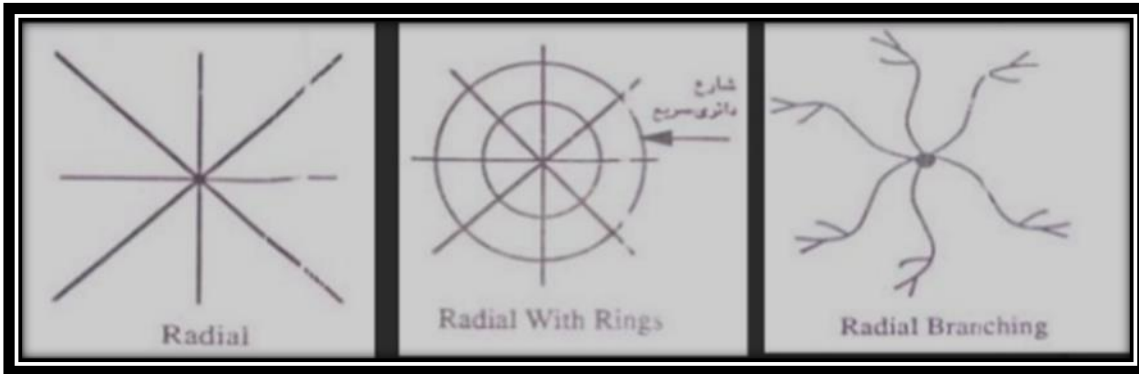


شكل ٢.١٠.٤ : النموذج الخطي

المصدر : <http://www.slideshare.net/khaledgamal7/ss-44742362>

النموذج الثالث : النموذج الإشعاعي :

- تتكون التجمعات العمرانية في هذا النموذج بمركز وسطي يخرج منه شوارع فرعية اشعاعية وقد يوجد شوارع دائرية تقطعها لسرعة الخدمة وربط اجزائها ببعضها البعض .

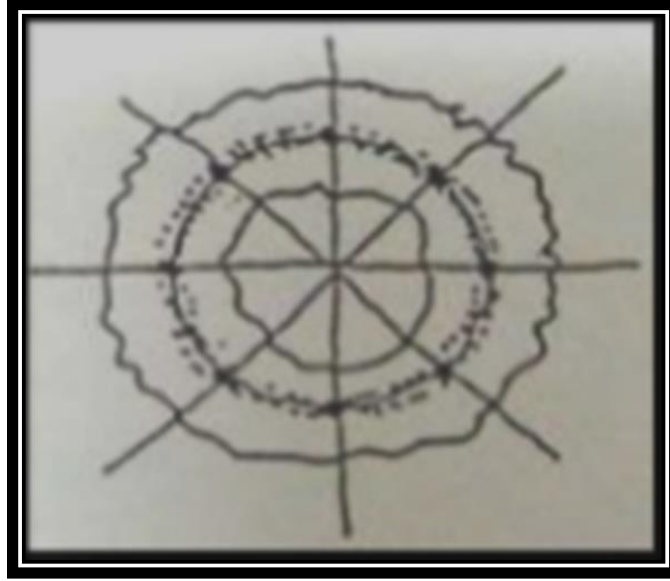


شكل ٣.١٠.٤ : النموذج الإشعاعي

المصدر : <http://www.slideshare.net/khaledgamal7/ss-44742362>

النموذج الرابع : النموذج الحلقي :

تكون التجمعات العمرانية على شكل منحنى حلقي مثل مدينة ايبست لانسنج وهي مقامة حول جامعة ولاية متشيجان في الولايات المتحدة الامريكية لخدمتها ، ومدينة راند شتاد في هولندا وهي مقامة لتكون كتلة عمرانية بجانب تحقيق العلاقة المباشرة بالطبيعة مع سائر المدن التي حولها .



شكل ٤.١٠.٤ : النموذج الحلقي

المصدر : <http://www.slideshare.net/khaledgamal7/ss-44742362>

١١.٤ أسس تخطيط المجاورة السكنية ^٦ :

حدد البريطاني بييري والمهندسون الذين تولوا تطوير فكرة المجاورة السكنية من بعده، مجموعة الأسس أو المواصفات اللازمة توفيرها بالمجاورة السكنية عند تخطيطها وتنفيذها وهي كالآتي:

١- شبكة الطرق :

وتنقسم شبكة الطرق الخاصة بكل مجاورة سكنية إلى نوعين:

- الشوارع الرئيسية : وهي الطرق السريعة والتي يجب أن تمر خارج حدود المجاورة ولا تخترق الكتلة السكانية، وهي خاصة بالسيارات أو الحافلات العملاقة التي تخدم المجاورة السكنية، مثل نقل المؤن التموينية أو مواد الطاقة أو أية عناصر أخرى لازمة للمعيشة بداخلها.

^٦ تخطيط المدن ، أحمد خالد اعلام ، ١٩٨٣

• الشوارع الفرعية : وهي شبكة الشوارع الداخلية التي تقسم المجاورة السكنية وتسهل عملية التنقل بين أقسامها المختلفة.



شكل ٤.١١.٤ : الشوارع الفرعية

المصدر : <http://www.slideshare.net/khaledgamal7/ss-44742362>

٢- النسبة والتناسب :

من معايير إقامة المجاورة السكنية المثالية أن تكون مساحة الأرض مناسبة لعدد السكان المقيمين عليها، وفي رأي العلماء فإن المجاورة السكنية المثالية يفضل أن تكون في حدود ١٩٠ فداناً على الأقل، على أن يتم توزيع الوحدات السكنية داخلهم بحيث يكون معدل الكثافة ١٥٠ فرد لكل فدان.



شكل ٤.١٢.٤ : النسبة والتناسب

المصدر : <http://www.slideshare.net/khaledgamal7/ss-44742362>

٣- توزيع المدارس :

المدرسة من المؤسسات الرئيسية داخل أي مجتمع مدني ولم يغفل واضعي تخطيطات المجاورة السكنية ذلك، فقالوا بأن من معايير إقامة المجاورة السكنية الحديثة توزيع المدارس وخاصة الإلزامية بكل مقاطعة داخل المجاورة، بالشكل الذي يضمن ألا يسير الطفل مسافة أطول من ٨٠٠ متراً ليبلغ مدرسته.

٤- المباني الخدمية :

من معايير إقامة المجاورة السكنية إقامة مجموعة المباني الخدمية التي لا استغناء عنها، مثل المساجد والمكتبات العامة والمستشفيات وقد يرى البعض إن ذلك بديهي، ولكن المقصود هنا بالمجاورة الحديثة هو أن يتم توزيع هذه المباني على مسافات متساوية، بحيث يتوفر مبنى من كل نوع داخل كل مربع سكني لخدمة الأفراد المقيمين داخله، وهو ما يحول دون التكدس ويرفع من مستوى الخدمات المقدمة بكل مبنى منهم حسب نشاطه.

الفصل الخامس

تخطيط الخدمات السكنية

١.٥ مفهوم الخدمات السكنية

٢.٥ العوامل التي تؤثر على تخطيط الخدمات السكنية

١.٢.٥ تقسيم المساكن إلى أنواع

٢.٢.٥ متطلبات تصميم الموقع

٣.٢.٥ مؤشرات الكثافة السكنية المختلفة

٣.٥ السكن الاقتصادي

١.٣.٥ مفهوم السكن الاقتصادي

٢.٣.٥ أهمية السكن الاقتصادي

٤.٥ المرونة في التصميم

١.٤.٥ مفهوم المرونة

٢.٤.٥ أنواع المرونة

٣.٤.٥ طرق تحقيق المرونة

الفصل الخامس

تخطيط الخدمات السكنية

١.٥ مفهوم الخدمات السكنية :

الخدمات السكنية هي عبارة عن المبنى السكني والأرض المحيطة به مباشرة والمخصصة لأغراض الخدمة المنزلية المساعدة، وتختلف الأرض المحيطة بالمبنى في نظام المبنى السكني المخصص لأسرة واحدة أو أسرتين، عن ما هو موجود في نظام العمارات السكنية والتي تكون شراكة بين العائلات والتي تستخدم لأغراض مواقف السيارات وملاعب الأطفال والمساحات الخضراء.^٧

٢.٥ العوامل التي تؤثر على تخطيط المواقع السكنية

يرتبط تخطيط الخدمات السكنية بشكل مباشر بكل العناصر الأخرى الخاصة بتخطيط المجاورة والتي تشمل تخطيط الشوارع ومواقع المدارس ومراكز الخدمات العامة والمراكز التجارية، وتتمثل مساحة الأرض المخصصة للخدمات السكنية في إطار هذا التخطيط نسبة كبيرة من مساحة الأرض الكلية المخصصة للمجاورة ومن هنا يجب الاهتمام بالتخطيط السليم للمواقع السكنية الذي يوفر المتطلبات التالية :

١- إضاءة وتهوية كافيتان داخل المبنى .

٢- حماية من الضوضاء .

٣- مساحة خارجية جافة لاحتياجات الأسرة.

٤- أمان ضد الحوادث والحريق .

ويؤثر على ترجمة هذه المتطلبات، تخطيط للموقع حسب الكثافات المختلفة للتنمية وحسب الأنواع المختلفة للمساكن وحسب التصميم المقترح .

ويتناول تخطيط الموقع العوامل المؤثرة عليه الآتية :

١.٢.٥ تقسيم المساكن إلى أنواع:

يجب أن تشمل المجاورة على نسبة معينة من كل نوع من أنواع المساكن والتي يمكن أن تكون مبنى سكني مخصص لأسرة واحدة أو أسرتين وأيضاً من المساكن المصنوفة والعمارات العالية والعمارات متوسطة الارتفاعات

^٧ تخطيط المجاورة السكنية ، د.أحمد خالد علام ، محمود محمد غيث ، القاهرة- ١٩٩٥

وتحدد نسبة كل نوع بناء على التركيب الأسري للسكان ، مع مراعاة تجنب فصل هذه النوعيات عن بعضها في إمتدادات كبيرة ذات شكل واحد يبعث على الملل عند تصميم الموقع .

ويمكن تقسيم أنماط الوحدات السكنية إلى :

أ- الوحدات المتكررة:

و يكون على شكل وحدات نمطية متكررة التصميم و المساحة و المواد المستخدمة و عدد الغرف و غير ذلك ، إذ يتميز بانخفاض التكلفة ، و تقليل الضياع من المواد المستخدمة ، و انخفاض تكلفة الصيانة .

ب- البيت المتمدن (المرن):

وهو المبنى الذي يتيح إمكانية التوسع والتعديل المستقبلي، بإضافة غرف جديدة، أو دمج الغرف القائمة ، ويتيح هذا النموذج تنفيذ المنزل على مراحل حسب ظروف المالك الاقتصادية والاجتماعية بحيث تكون المرحلة الأولى بيت نواة يحوي المناطة الأساسية القابلة للسكن وتتوافر فيها جميع الظروف الملائمة .

ت- الشقق السكنية :

ويكون على شكل عمارات ، حيث يتوفر في كل طابق مجموعة من الشقق ، ومن مميزات هذا الشكل :

١. توافر السكن لعدد أكبر من السكان .

٢. الحد من التمدد الأفقي وتوفير الأراضي .

٣. التوفير في خدمات البنية التحتية ، و التوفير في تكاليف الصيانة، و انخفاض تكلفة التنفيذ .

ويمكن تقسيم أنواع المساكن وفق عدة معايير تهدف من خلالها إلى إيجاد ظروف مناسبة للسكن ، ومن هذه المعايير :

١- المعايير الخاصة بالمساحة:

بذلت العديد من الجهود لإيجاد المساحة المناسبة لاستخدام أفراد الأسرة ، و ذلك بربط حجم الأسرة بعدد الغرف ، و بوجود المرافق العامة .

وقد نص معيار كولن الصادر عن الاتحاد الدولي للإسكان و التخطيط على أن مساحة ٢٧٠ م^٢ هي أنسب مساحة للأسرة المكونة من ٥ أشخاص.

و قد تم وضع حد أدنى لمواصفات المسكن ضمن ثلاثة مستويات :

أ- الوحدة السكنية (النواة) :

مبنى يتضمن الحد الأدنى من المواصفات إذ يضم غرفة و وحدة صحية بمساحة ٢م١٥ مقامة على قطعة أرض بمساحة ٢م١٥٠ في المناطق الحضرية ، أما في الأرياف مبنى مكون من غرفتين مقامة على قطعة أرض بمساحة ٢٠٠ م .

ب- الوحدة الأساسية:

عبارة عن مبنى بمساحة ٢م٧٠ مقام على أرض بمساحة ٢م١٥٠ في المناطق الحضرية ، و ٢م٢٠٠ في الريف .

ت- الوحدة السكنية المطورة :

وهي الوحدة السكنية التي تفي بالحد الأدنى للمواصفات، ولذلك يتوجب في المناطق الحضرية أن تحتوي على سقف خرساني وعلى نظام للصرف الصحي ومزودة بالماء داخل الوحدة.

وقد تم تقسيم فئة ذوي الدخل المحدود إلى عدة فئات و هي المتدني ، و المنخفض ، و المتوسط و العالي مع مراعاة المساحة المناسبة لكل فئة حسب الدراسات :

١- إسكان الدخل المتدني: مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن ٧٠ م٢ .

٢- إسكان الدخل المنخفض: مساحة الوحدة السكنية تتراوح بين ٧٠ . ٩٠ م٢ .

٣- إسكان الدخل المتوسط: مساحة الوحدة السكنية تتراوح بين ٩٠ . ١٢٠ م٢ .

٤- إسكان الدخل المتوسط العالي: مساحة الوحدة السكنية تزيد عن ١٢٠ م٢ .

٢- المعايير الخاصة بالتكلفة:

يعد عامل التكلفة من أهم المعايير الواجب مراعاتها في إسكان ذوي الدخل المحدود ، إذ قد يشكل عائقا في الحصول على المسكن ، حيث أن البيت الذي يراعي أبعاد الغرف و عددها و استغلال المساحات ، و نوعية المواد المستخدمة ، و سماكات الجدران ، مع وجود عامل المرونة و إمكانية التوسع المستقبلي سواء عموديا أو أفقيا ، يمكن اعتباره مسكن منخفض التكلفة .

و هنالك العديد من العوامل التي تؤثر على تكلفة السكن منها :

١. التخطيط: يتعلق ذلك بالنواحي الطبيعية والحضارية والسكانية والمعمارية ، مع تأمين الاحتياجات الأساسية لذلك، ويعتمد التخطيط على توفر وتقارب الاحتياجات الأولية من منطقة لأخرى ، ويعتمد كذلك على الأطراف المشتركة في عملية إنشاء المسكن من مستفيد ومهندس ومقاول ومورد لمواد البناء .

٢. الأرض: تعتبر الأرض العنصر الرئيسي للسكن وقد أدى النمو السكاني المتسارع وتضخم المدن إلى زيادة الطلب على الأراضي السكنية المجهزة بالخدمات الرئيسية مما أدى إلى ارتفاع أسعارها بشكل كبير، وأصبحت

الأرض تشكل تقريبا نصف تكلفة السكن ونتج عن ذلك عدم تمكن شريحة كبيرة من ذوي الدخل الواضع من الحصول عليها ونتج عنه زيادة الطلب على الأراضي الصغيرة المتكاملة الخدمات.

٣. مواد وتكنولوجيا البناء: و ذلك يعتمد على طبيعة المواد المستخدمة ، و ديمومتها و تكلفتها .

٤. خدمات البيئة التحتية .

٥. العناصر المعمارية والتصميم .

٣- المعايير الخاصة بالملكية:

يعد حب التملك خاصية فطرية يتمتع بها الانسان ، حيث تعطيه الراحة النفسية و الاستقرار ، و لهذا يتم تشجيع تملك المبنى عن طريق تقديم القروض و التسهيلات و غير ذلك .

ويؤثر نوع المسكن الذي تم اختياره على تخطيط الموقع من خلال تأثيره مباشرة على الكثافة السكانية ومساحة الأرض التي يغطيها المبنى وعلى توزيع الأرض بالنسبة للاستعمالات الأخرى .

• أسس اختيار المساكن مختلفة الأنواع :

بحيث توفر الأنواع المختلفة للمساكن والتي تتنوع من المساكن التي توفر مأوى للأسرة خلال نموها ، بداية من كونهم أزواج شابة ، ثم عائلة صغيرة من زوجين مع أطفال صغار ، ثم زوجين مع أولاد كبار ، ثم زوجين مسنين بدون أولاد يعيشون معهم باختلاف احتياجاتهم ، استمرار بقاء الاسرة في المجاورة السكنية وعدم انتقالها عند النمو بشكل غير مرغوب والذي يمكن أن يكون مكلفا في نفس الوقت .

٢.٢.٥ متطلبات تصميم الموقع :

يتطلب التصميم السليم للموقع السكني ان يتوفر لكل مسكن مساحة خارجية للتمكن الاسرة من استعمالها في نشاطها الخارجي ، وتوفير إضاءة نهائية وأشعة الشمس وتهوية مستمرة وهدوء وأمان لكل من المساحة الداخلية والخارجية من خلال دراسة أشعة الشمس وميلها و اتجاه الرياح وسرعتها ، كما يرتبط بالتصميم السليم للموقع دراسة العوامل الطبيعية المرتبطة فيه مثل ميل الأرض ومدى وجود مصادر ضوضاء بالمنطقة أو مواقع تحجب الإضاءة الطبيعية وتمنع تحرك الهواء ، ويلعب اختيار نوع المسكن دورا هاما بالنسبة لهذه المتطلبات .

٣.٢.٥ كثافة السكان والإسكان :

تحكم الكثافة السكانية أو السكنية عدة عوامل توفر :

١- إضاءة نهائية كافية وضوء شمس وهواء ومساحة مفتوحة يمكن الاستفادة منها لكل المساكن .

٢- مساحة كافية لكل متطلبات الخدمات العامة لسكان المجاورة .

٣- الشعور العام بأن المكان مفتوح طلق وخاص وغي مزدحم بالمباني .

٤- الاهتمام بالنواحي الجمالية .

• الكثافة وأثرها على تخطيط الموقع :

تعكس الكثافة النسبة المئوية لمساحة الأرض المغطاة بالمباني وارتفاعاتها ومساحة الأرض المتوفرة للحدائق وملاعب الأطفال وللمعيشة الخارجية وغيرها من الأنشطة الخارجية في المجاورة .، وعلاقتها مع الكمية التقريبية من الهواء والضوء المسموح بها للمساكن .

مفاهيم خاصة بالكثافة السكانية^٨

١- كثافة الإسكان الصافية : وهي الأرض المخصصة للمباني السكنية والاستعمالات المساعدة لها على نفس قطعة الأرض مثل المساحة المفتوحة وممشى المدخل والمساحة المخصصة للخدمات الأخرى ولا يدخل فيها الأرض المخصصة للشوارع أو الحدائق العامة أو الملاعب أو المباني غير المخصصة للسكن .

٢- تغطية الأرض بالمباني : وهي عبارة عن نسبة مساحة الأرض التي تغطيها المباني السكنية إلى المساحة الكلية للأرض المخصصة للأغراض السكنية .

٣- نسبة مساحة الأرضيات لجميع أدوار المباني السكنية إلى المساحة الكلية للأرض المخصصة للأرض السكنية .

٤- كثافة المجاورة : وهذه الكثافة عبارة عن عدد المساكن مقسوما على مجموع المساحات المخصصة لأغراض السكن والشوارع والمدارس والملاعب وأماكن الترفيه والتجارة وغيرها من الخدمات العامة الأخرى الموجودة في المجاورة .

ان أهمية دراسة الكثافة السكانية تعكس تقدير حجم السكان ومساحة الأرض المطلوبة ، كما تساعد على توجيه التشريعات الخاصة بتخطيط المدن وتقسيم الأراضي .

وأیضا يجب العمل على توفير تطابق بين معدلات الكثافة للمساحة السكنية مع كل المعايير الأخرى الخاصة بالمسافات بين الأبنية وتوجيه المناسب للمبنى والذي يؤدي بدوره التخطيط السليم والذي يوفر مساحة كافية لكل الأنشطة اللازمة خارج المسكن .

٣.٥ المسكن الاقتصادي:

١.٣.٥ مفهوم المسكن الاقتصادي :

^٨ تخطيط المجاورة السكنية ، د.أحمد خالد علام ، محمود محمد غيث ، القاهرة- ١٩٩٥

ان التصميم المتكامل لمسكن اقتصادي مناسب هدف يسعى إليه الفرد، حيث يقصد به المسكن الآمن الذي يراعي جميع الاحتياجات الضرورية لذوي الدخل المحدود، والمتوسط، حيث يمكن إنجازه بأسرع وقت ممكن من التقنيات والمواد المتوفرة.

وهذا لا يعني بالضرورة أنه مسكن منخفض التكلفة بل مسكن تكون تكاليفه ضمن حدود القدرة الشرائية للمستفيد، ويلبي حاجة الفرد من المسكن ويشبع فيها حاجاته المادية والروحية.

حيث يراعي هذا المسكن المعايير التي تحقق الاستغلال الأمثل للمساحات ، و يحقق توفيراً في التكلفة ، حيث يمكن حصر هذه المعايير ب:

١. توفير الحد الأدنى من المرافق الصحية (حمام ، مطبخ) .

٢. استخدام مواد بناء محلية و قوية تتحمل عوامل الطبيعة ، و لا تحتاج إلى صيانة .

٣. توفير الإضاءة و التهوية للفراغات ، مع اتصافه بالمرونة أي قابلية التوسع في حال ارتفاع عدد أفراد الأسرة مستقبلاً التي تعيش فيه.

٤. مراعاة المسكن لاحتياجات و أغراض استعمال الأسرة التي تعيش فيه ، و نمط حياتها .

و يستند إلى أن تكلفة السكن ينبغي ألا تتجاوز ثلث دخل العائلة. وغالباً ما تشمل هذه التكلفة تكاليف المرافق العامة خاصة الكهرباء والتدفئة والتبريد والماء. وهذا يعني أن تكلفة السكن وحده دون المرافق ينبغي أن تقل عن الثلث بدرجات. وإذا زادت تكلفة السكن عن ٣٥ في المائة من دخل العائلة، فإنه في غالب الدول يبدأ في الدخول إلى فئة السكن غير الميسر، الذي تشكل تكلفته عبئاً ثقيلاً على العائلة.

٢.٣.٥ أهمية السكن الاقتصادي :

تتبع أهمية المسكن الاقتصادي إلى أهمية السكن كحاجة أساسية لحياة الانسان ، و قد أثبتت الدراسات أهمية توفر السكن في زيادة إنتاجية الفرد و تحريك الاقتصاد ، و لهذا اهتمت به كافة المجتمعات ، كما ويرتبط المسكن ارتباطاً كبيراً بتكوين طباع الأسرة التي تعيش فيه و مستواه الاجتماعي و الاقتصادي و هذا ما يحدد أيضاً مستقبل المجتمع على اعتبار أن الأسرة هي نواة تكوينه ، بالإضافة إلى تلبية و إشباع حاجات ذوي الدخل المحدود للذين يشكلون غالبية فئات المجتمع في الضفة الغربية و قطاع غزة من فلسطين.

٤.٥ المرونة :

تطرأ تغييرات كثيرة على الأسرة بفعل ازدياد عدد أفرادها أو تغير مستوى الدخل و الظروف الاجتماعية ، ويرافق هذا التغير تغير آخر يطرأ على المسكن من حيث غرف النوم زيادة أو نقصان ، أو تغير استعمالاتها ، فقد تلجأ الأسرة إلى تغيير سكنها بسكن آخر يلبي احتياجاتها ، و هذا الحل مرهق مادياً و اجتماعياً ، أو تكيف المسكن

ليناسب احتياجاتها و من هنا تظهر أهمية تحقيق المرونة في السكن بوصفها أفضل حل اقتصادي يخفض من تكاليف السكن من خلال الكفاءة في استغلال الفراغات المكونة للسكن ، و إمكانية التوسع المستقبلي و إضافة الغرف الجديدة .

١.٤.٥ مفهوم المرونة :

يقصد بالمرونة في العمارة : المجال المعماري الذي يهتم باستمرارية عمل المبنى ، أو المنشأة رغم تغير الاشتراطات الوظيفية أو من خلال إعادة تشكيله بحيث يستطيع الاستمرار بتلبية المتطلبات الجديدة .

٢.٤.٥ أنواع المرونة :

• مرونة داخلية : تتعلق بتغيير الوظائف الخاصة بالفراغات أو شكلها .

• مرونة خارجية : أي إضافة كتل جديدة بمنفعة جديدة بهدف التوسع المستقبلي .

٣.٤.٥ طرق تحقيق المرونة :

يمكن تحقيق المرونة بطريقتين :

• المستوى الإنشائي : وهي المرونة الناتجة عن استخدام نظام إنشائي يسمح بوجود فراغ مفتوح تتركز فيه عناصر الخدمة .

• المستوى الوظيفي : أي إعادة توظيف الفراغات ، و يعني تصميم فراغات داخلية متعددة الوظائف و قابلة للتغير دون أي معوقات إنشائية ، و كما يمكن استخدام نظام المسقط المفتوح و الذي يعمل على توفير المساحة و يعطي شعورا بالسعة ، و ينتج عن ضم الوحدات المعيشية المتجانسة و القابلة للاندماج كغرفة الضيوف و الطعام و المعيشة .

الفصل السادس

الحالات الدراسية

١.٦ مشروع واحة مكة

١.١.٦ تعريف عام للمشروع

٢.١.٦ الرؤية التخطيطية للمشروع

٣.١.٦ الموقع الجغرافي للمشروع

٤.١.٦ التكوين العام للمشروع

٥.١.٦ عناصر المشروع

٦.١.٦ تحليل المشروع

٧.١.٦ التمويل و دفع الإيجار

٢.٦ مدينة حمد في غزة

١.٢.٦ تعريف عام

٢.٢.٦ الموقع الجغرافي

٣.٢.٦ التكوين العام للمشروع

٤.٢.٦ عناصر المشروع

٤.٢.٦ تحليل المشروع

٣.٦ مشروع إسكان خليل الرحمن

١.٣.٦ تعريف عام

٢.٣.٦ الموقع العام

٣.٣.٦ التكوين العام للمشروع

٤.٣.٦ مكونات المشروع

٥.٣.٦ تحليل المشروع

٤.٦ النتائج والتوصيات

الفصل السادس

الحالات الدراسية

خلال مراحل دراسة المشروع لا بد من التطرق إلى مشاريع مشابهة للاستفادة منها من خلال دراستها و تحليلها ، لقد تطرقنا إلى عرض ثلاث حالات دراسية أحدهما محلي و هي مدينة حمد في غزة ، عربية و هي مشروع واحة مكة في السعودية .

١.٦ مشروع واحة مكة

١.١.٦ تعريف عام بالمشروع

في ظل توسعة الحرم المكي ، وإزالة العديد من المنشآت بسبب المشاريع التطويرية الكبرى، وارتفاع أجار الشقق السكنية في مكة المكرمة يهدف مشروع واحة مكة الى استيعاب سكان المناطق المزلة ، والمساهمة في القضاء على مشكلة العشوائيات ' وزيادة المعروض من الوحدات السكنية لخدمة فئة الشباب وذوي الدخل المحدود و الدخل المتوسط ، وتحسين نوعية الحياة من خلال إقامة تجمعات عمرانية حضارية، تليق بمكانة البلد الأمين، لها عائد اجتماعي وسكن ملائم وخدمات، ومرافق عامة ، وحدائق ومنتزهات وبيئة مناسبة لسكن الأفراد .



شكل (١.١.٦) مشروع واحة مكة

المصدر : <http://www.wahat-makkah.com/about.asp>

٢.١.٦ الرؤية التخطيطية للمشروع :

تقوم الفكرة الفلسفية في مشروع واحة مكية على الربط الحسي والبصري للموقع ، بحيث تكتمل فيه حلقة الوصل بين الماضي بتعبيراته الرمزية و بين الحاضر بمتطلباته العصرية وسيكون تصميم الفراغات وتنسيق الموقع مرتبطا بالمفردات الخاصة بالواحة من نخيل ، وأبار ، وبحيرات متدفقة ، ووادٍ يربط جميع العناصر .

٣.١.٦ الموقع الجغرافي للمشروع :

يقع المشروع بمدينة مكة المكرمة في السعودية ، بحيث يبعد عن الحرم المكي الشريف مسافة ١٤,٥ كم ، وعن طريق جده السريع ٢,٠٠٠ م ، و يبعد عن طريق جده القديم ٩٠٠ م .



شكل (١.٣.١.٦) موقع مشروع واحة مكة بالنسبة للحرم المكي

المصدر : <http://www.wahat-makkah.com/about.asp>

حيث يقع المشروع على قطعة أرض بمساحة ٦٧٠ ألف متر مربع ، تنقسم إلى جزأين يفصل بينهما الطريق الواصل بين طريق جده السريع وطريق جده القديم بعرض ٦٤ م.



شكل (٢.٣.١.٦) مشروع واحة مكة و الشارع الذي يفصل قطعة الأرض

المصدر : <http://www.wahat-makkah.com/about.asp>

٤.١.٦ التكوين العام للمشروع :



شكل (١.٤.١.٦) المخطط العام للمشروع و توزيع الخدمات

المصدر : <http://www.wahat-makkah.com/about.asp>

يتكون المشروع من عدد من الوحدات السكنية الموزعة ما بين عمارات و فلل مستقلة ، بالإضافة إلى توفر الخدمات الموزعة في كافة أرجاء المشروع و هي : مساجد ، مشفى ، مول تجاري و محلات ، مدارس و رياض أطفال ، حدائق عامة ، و مناطق ترفيهية ، و غيرها من الخدمات الأخرى .

خصص المشروع لخدمة فئة الشباب من ذوي الدخل المحدود و المتوسط ، كما خصص جزء لذوي الدخل العالي ، و جزء آخر للاستثمار داخل المشروع ، و زعت على مساحة الأرض كالاتي :

• إجمالي مسطحات وحدات الإسكان المدعوم: ٣٠١٥٠٠ م^٢.

• إجمالي مسطحات وحدات الإسكان الاستثماري: ٢٦٤,٥٧٧ م^٢.

• إجمالي مسطحات المباني التجارية: ١٠٠,٥٠٠ م^٢.

٥.١.٦ عناصر المشروع :

١. الوحدات السكنية : يحتوي المشروع على عدة نماذج للعمارات ، و الشقق السكنية ، و الفلل متنوعة المساحة بحيث تتناسب مع إمكانيات ذوي الدخل المحدود ، و المتوسط ، و توفر نماذج أخرى تناسب إمكانيات ذوي الدخل العالي .

| النموذج | الفئة المستهدفة | المساحة الإجمالية (م ^٢) | المكونات |
|------------|-----------------------|-------------------------------------|---|
| نموذج "أ" | فئة ذوي الدخل المحدود | ١٠٠ | يتكون من غرفتي نوم ، و حمامين و مطبخ و غرفة معيشة . |
| نموذج "ب" | فئة ذوي الدخل المحدود | ١١٥ | يتكون من غرفتي نوم ، و حمامين و مطبخ و غرفة معيشة ، و صالة . |
| نموذج "ج" | فئة ذوي الدخل المحدود | ١٢٥ | ثلاث غرف نوم ، و حمامين ، و مطبخ ، و غرفة معيشة و صالة . |
| نموذج "د" | فئة ذوي الدخل المتوسط | ١٤٦ | ثلاث غرف نوم ، و ثلاث حمامات ، و مطبخ ، و غرفة معيشة و صالة . |
| نموذج "هـ" | فئة ذوي الدخل المتوسط | ١٥٨ | ثلاث غرف نوم ، و ثلاث حمامات ، و مطبخ ، و غرفة معيشة و صالة . |

جدول (١.٥.١.٦) مقارنة بين نماذج الشقق السكنية

المصدر : <http://www.wahat-makkah.com/about.asp>



شكل (١.٥.١.٦) نموذج "ا" لذوي الدخل المحدود

المصدر : <http://www.wahat-makkah.com/about.asp>



شكل (٢.٥.١.٦) نموذج "ب" لذوي الدخل المحدود

المصدر : <http://www.wahat-makkah.com/about.asp>

بالإضافة إلى توفر وحدات مستقلة " فلل " خصصت لذوي الدخل العالي .

٢. الخدمات الاجتماعية :

- سوق تجاري يفي باحتياجات المشروع ككل . - مشفى عام .

- مدارس مخصصة للبنين و البنات .
- مناطق ترفيهية .
- حدائق عامة .

٦.١.٦ تحليل المشروع :

جاءت واجهات المشروع متناسقة مع بعضها البعض ، وذات طابع موحد من حيث التشكيل ، و استخدام مواد البناء ، فتم استخدام الخرسانة كمادة البناء الرئيسية ، و استخدم الحجر للتأكيد على المدخل ، و تم استعمال المشربيات الخشبية في تشكيل الواجهة .



شكل (١.٦.١.٦) بعض الواجهات للمباني السكنية في المشروع

المصدر : <http://www.wahat-makkah.com/about.asp>



شكل (٢.٦.١.٦) بعض الواجهات للمباني السكنية في المشروع

المصدر : <http://www.wahat-makkah.com/about.asp>

أما بالنسبة لارتفاعات المباني فقد تنوعت ما بين (٤-٦) طوابق ، بحيث راعى المشروع كمتور الأرض .

٧.١.٦ التمويل و دفع الإيجار :

يعتبر المشروع ثمرة أول تعاون مشترك بين القطاع الحكومي ممثل في (شركة البلاد الامين) ، القطاع الخاص ممثل في (شركة مكين + شركة مكيون)

يتراوح سعر الشقة المخصصة لذوي الدخل المحدود ما بين (٢٠٠ ألف ريال - ٢٧٠ ألف ريال) بحيث تتم آلية الدفع كآآتي : ٢٥ % عند التعاقد ، و عند الاستلام ١٥ % ، و ٦٠ % أقساط شهرية ، أو دفعات أثناء سير العمل بالمشروع ، كما و يمكن الشراء لمدة طويلة بقسط شهري يعادل الايجار حاليا .

٦.٦ مدينة حمد في غزة

١.٢.٦ تعريف عام :

بسبب الأوضاع الاقتصادية الصعبة و الظروف التي يعاني منها قطاع غزة من زيادة أسعار الشقق السكنية ، و ارتفاع أسعار مواد البناء ، و قيمة الأجرور ، و نتيجة للعدوان المتتالي على القطاع الذي أدى إلى هدم آلاف المنشآت و المنازل ، حتى وصل مقدار العجز في عدد الوحدات السكنية داخل قطاع غزة إلى أكثر من مئة و ثلاثين ألف وحدة سكنية ، و بسبب هذا جاءت فكرة إنشاء مدينة سكنية للشباب و أصحاب الدخل المحدود و المتوسط ، بدعم و تمويل من أمير قطر الراحل حمد بن خليفة آل ثاني بعد زيارته لقطاع غزة عام ٢٠١٢ م .



الشكل (١.٢.٦) مجاورة من مدينة حمد في غزة

المصدر : <http://jamahiri.ps/index.php?act=post&id=1286>

٢.٢.٦ الموقع الجغرافي :

يقع المشروع السكني في أراضي المحررات في نفوذ مدينة خان يونس جنوب قطاع غزة ، شمال شرق مدينة اصداء الاعلامية ، على مساحة ١٢٦ دونم تقريبا ، تبعد عن البحر مسافة ٢٥٠م و ترتفع عن سطح البحر ٢٧ م ، الموقع عبارة عن كتبان رملية يسهل الوصول إليها من شارع الرشيدية ، أو من شارع الجلال .^١



الشكل ٢.٢.٢.٦: خارطة قطاع غزة



الشكل ١.٢.٢.٦ : خارطة فلسطين

المصدر : <https://utililab.mysearchguardian.com>



شكل (٤.٢.٦) صورة جوية تبين موقع مدينة حمد بالنسبة لقطاع غزة

المصدر : GoogleEarth 2016



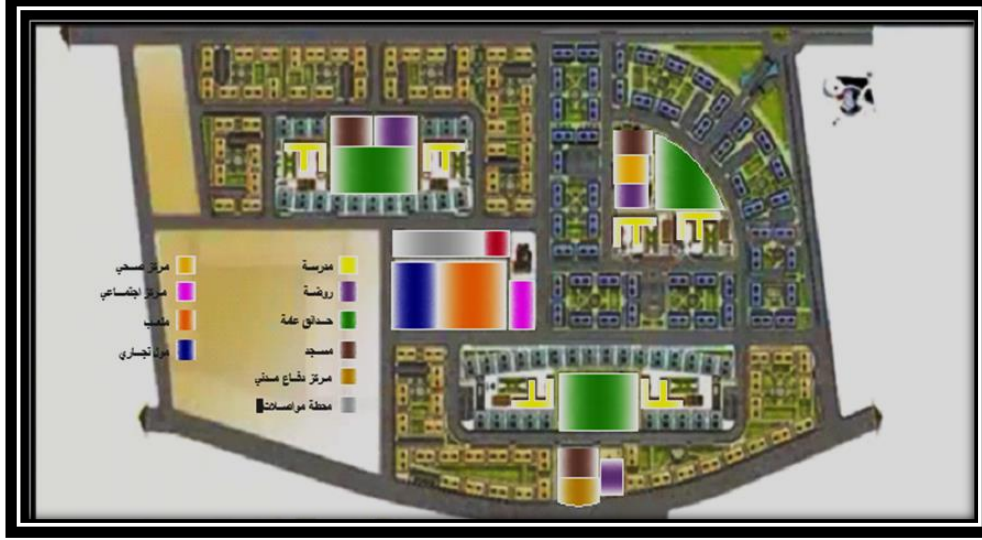
شكل (٥.٢.٦) صورة جوية تبين لمدينة حمد

المصدر : GoogleEarth 2016

٣.٢.٦ التكوين العام للمشروع :

تقوم فكرة المخطط الهيكلي للمشروع إلى تقسيمه إلى ثلاثة ضواحي تتوزع فيها الوحدات السكنية ، و التي تتنوع في مساحتها ، و ذلك استجابة لرغبات و احتياجات مختلف العائلات ، حيث يتوسط كل ضاحية منطقة خدمات لتوفير متطلبات الأفراد تضم مدرستين ، و حضانة ، و مركز صحي ، و حديقة عامة ، بالإضافة إلى منطقة

خدمات مشتركة بين الضواحي تضم المركز التجاري ، و مركز اجتماعي ، و ملعب ، و مركز للشرطة و مركز للدفاع المدني ، و محطة موصلات .



الشكل (١٠.٤.٢.٦) مخطط عام لمدينة حمد

المصدر : <http://www.alray.ps>

يتضح من المخطط العام أن المشروع اعتمد على الشكل العضوي في التصميم في أغلب أجزائه ، و هو ما أعطاه المرونة و سهولة الحركة ، و قد تم استخدام نظام الأحواش في توزيع العمارات السكنية تتخللها الشوارع الفرعية ، و قد راعى التصميم تخطيط الشوارع و ربطها بشبكة الطرق المحيطة للوصول إلى كافة أجزاء المشروع .

٤.٢.٦ عناصر المشروع :

أ- مدخل المشروع : يقع المدخل الرئيسي الجهة الشمالية للمشروع عند التقاء الشارعين الرئيسيين للمشروع (شارع الجلال ، و شارع الرشيد) ، حيث امتاز المدخل باستخدام الحجر كمادة بناء ، و استخدام العنصر المائي و المسطحات الخضراء للتأكيد على المدخل .



الشكل (١٠٠٤٠٢٠٦) مدخل المشروع

المصدر : <http://www.alray.ps>.

ب- العمارات السكنية :

يتكون المشروع من ثلاثة نماذج من العمارات موزعة على ١٧٣ عمارة سكنية بارتفاع خمسة طوابق ، تحتوي على ما يقارب ٣٠٠٠ وحدة سكنية ، حيث تنوعت مساحاتها بناء على رغبة المتقدمين وعدد أفراد الأسرة ومستوى الدخل الشهري.



الشكل (١٠٠٤٠٢٠٦) : توزيع نماذج العمارات السكنية

المصدر : <http://www.alray.ps>.

- النموذج الأول : و هو عبارة عن عمارة مكونة من أربع شقق ، مساحة الشقة الواحدة ٢١٠٠ م^٢ ، و عددها داخل المشروع ٨٦٠ شقة مكونة لهذا النموذج ، بحيث تحتوي الشقة على صالة و مطبخ ، و ثلاثة غرف نوم ، و حمامين .



الشكل (١٠.٤.٢.٦) : المسقط الأرضي للنموذج الأول

المصدر : <http://www.alray.ps>

- النموذج الثاني : هو عبارة عن عمارة مكونة من أربع شقق ، مساحة الشقة الواحدة ٢١٥م^٢ ، و عددها داخل المشروع ١٥٠٠ شقة مكونة لهذا النموذج ، بحيث تحتوي الشقة على صاليتين و مطبخ ، و ثلاثة غرف نوم ، و حمامين ، بالإضافة إلى بلكونة .



الشكل (١٠.٤.٢.٦) : المسقط الأرضي للنموذج الثاني

المصدر : <http://www.alray.ps>

- النموذج الثالث : هو عبارة عن عمارة مكونة من أربع شقق أيضا ، مساحة الشقة الواحدة ١٣٠م^٢ ، و عددها داخل المشروع ١٠٦٠ وحدة سكنية مكونة لهذا النموذج ، بحيث تحتوي الشقة على صاليتين و مطبخ ، و ثلاثة غرف نوم ، و حمامين ، و صالة طعام .



الشكل (١٠.٤.٢.٦) : المسقط الأرضي للنموذج الثالث

المصدر : <http://www.alray.ps>

من خلال النماذج السابقة للوحدات السكنية داخل المشروع يتضح لنا تنوع مساحاتها ، و قد جاءت هذه النماذج بسيطة من حيث التصميم ذات مساحات مستغلة غير ضائعة ، و ذات علاقات وظيفية جيدة ، و يلاحظ أيضا اعتماد بعض الفراغات في تهويتها على مناور .

ت- منطقة الخدمات الاجتماعية في كل ضاحية :

المدارس : تحتوي كل ضاحية على مدرستين للذكور و الإناث لكي تتناسب عدد الطلاب في منطقة ، بالإضافة إلى وجود رياض أطفال يخدم كل ضاحية .



الشكل (١٠.٤.٢.٦) : المدارس داخل المشروع

المصدر : <http://www.alray.ps>

٢- المساجد : يتسع كل منها إلى ١٢٠٠ مصلي ، مع توفر الخدمات الخاصة بكل منها .



الشكل (١٠.٤.٢.٦) : المساجد داخل المشروع

المصدر : <http://www.alray.ps>

٣- الحدائق العامة و المسطحات الخضراء التي تتوزع داخل المشروع ، و التي تضم المسطحات المائية و ممراة للمشاة ، و أماكن لعب للأطفال ، بالإضافة إلى وجود حدائق مشتركة بين العمارات (أحواش) ، بحيث تصل مساحة الحدائق و المسطحات الخضراء داخل المشروع ١٠ آلاف متر مربع أي ١٨% من مساحة المشروع .



الشكل (١٠.٤.٢.٦) : الحدائق داخل المشروع

المصدر : <http://www.alray.ps>

٣- الخدمات المشتركة التي تخدم المشروع ككل ، و التي تضم :

أ. المركز التجاري ، و الذي يقع على مساحة أرض تبلغ حوالي ٢٣١٠٠ م^٢ ، حيث يقع في الجهة الجنوبية الغربية للمشروع .



الشكل (١٠.٤.٢.٦) : المركز التجاري داخل المشروع

المصدر : <http://www.alray.ps>

ت. مركز شرطة .

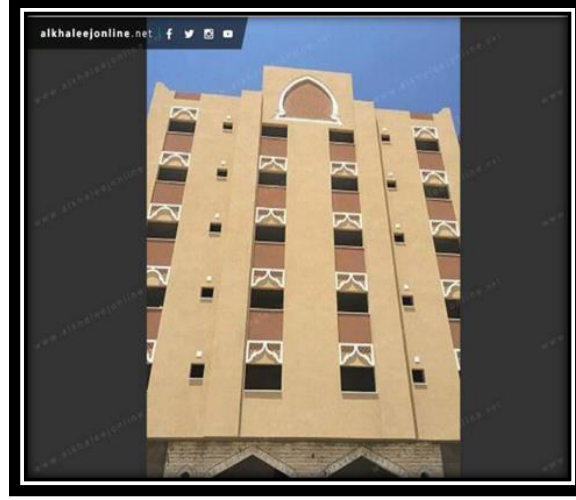
ب. ملعب بمساحة ٢٣١٠٠ م^٢ .

ج. مركز للدفاع المدني .

د. محطة مواصلات .

٥.٢.٦ تحليل المشروع :

١. الواجهات : جاءت الواجهات بسيطة من حيث التصميم ، و متناسقة من حيث توزيع الفتحات ، بما يلائم وظيفة المبنى، و قد تم استخدام الأقواس التي تم بنائها باستخدام الحجر في مداخل المباني للتأكيد على المدخل ، بالإضافة إلى استعمال مواد الخشب و الزجاج في المباني .



الشكل (١.٥.٢.٦) : واجهات العمارات السكنية

المصدر: <http://alkhaleejonline.net/articles>



الشكل (١.٥.٢.٦) : واجهات العمارات السكنية

المصدر: <http://alkhaleejonline.net/articles>

٢. مواد البناء : تم الاعتماد على مادة الاسمنت بشكل أساسي في عملية البناء ، و قد تم استخدام مادة الحجر في بناء المداخل الرئيسية ، بالإضافة إلى مادة الخشب و مادة الزجاج .

و حيث أن أغلب هذه المواد يتم استيرادها من خارج القطاع ، و مع الظروف الحالية و الحصار المفروض على اقطاع غزة ، فقد توقفت عملية البناء ، نتيجة لعدم وجود المواد اللازمة و لهذا فقد تم الانتهاء من مرحلتين فقط لبناء المشروع من أصل ثلاث .



الشكل (٢.٥.٢.٦) : المراحل التي تم الانتهاء منها

المصدر : Google Earth 2016

٦.٢.٦ مميزات المشروع :

١. تم توزيع المباني و ربطها بشبكة طرق بحيث يستطيع الشخص الوصول إلى شقته بسهولة ، و قد وفر استخدام الأحواش المحاطة بالعمارات السكنية الخصوصية لساكنيها .

٢ . انوى كل تجمع للعمارات على منطقة خدمات مشتركة تتناسب مع عدد الأفراد الموجود في كل تجمع .

٣. احتواء المشروع على مناطق للتوسع العمراني .

٧.٢.٦ سلبيات المشروع :

جاءت الوحدات السكنية غير مناسبة للأسر المكونة من أكثر من ست أفراد كما هو الحال في كثير من العائلات في قطاع غزة.

٨.٢.٦ تمويل المشروع ، و استملاك الشقق :

- التمويل : بسبب الحاجة السكنية الكبيرة و النقص في عدد الوحدات السكنية تم إنشاء هذا المشروع الذي يضم ٣٠٠٠ وحدة سكنية ، كأحد المشاريع التي تساهم في تقليص مقدار العجز الذي يعاني منه القطاع ، و الذي يخدم

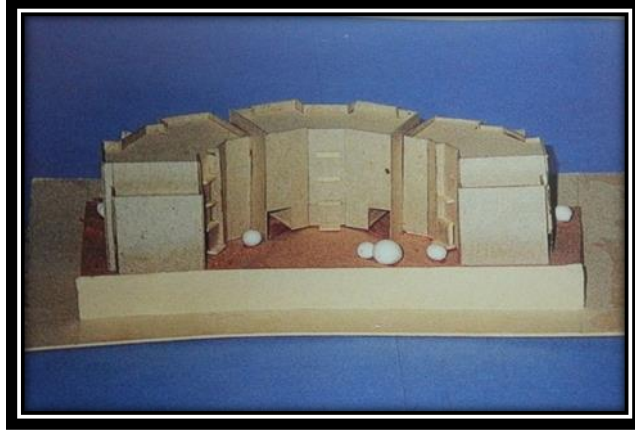
فئة الشباب و أصحاب الدخل المتوسط و الحدود كما ذكر سابقا ، فقد قامت دولة قطر بالتبرع بنحو ٤٠٧ مليون دولار لإعادة إعمار القطاع ، و إنشاء مشاريع حيوية كان من ضمنها مشروع مدينة حمد .

- استملاك الشقة : يتم تقسيط الشقة على مدة قد تصل إلى عشرين عاما ، بحيث يدفع المستفيد ٤٠ ألف دولار خلالها ، مع العلم بأن تكلفة الشقة الواحدة تتجاوز ٤٠ ألف دولار ، و يتم اختيار الأفراد المستفيدين عن طريق قرعة تتم بين عدد من الأسر المسجلة التي تم تسجيلهم بناء على ظروفهم المعيشية ، و المال المسترد يتم الاستفادة منها في إنشاء مشاريع أخرى تخدم القطاع .^{١٠}

٣.٦ مشروع إسكان خليل الرحمن السكني

١.٣.٦ تعريف عام :

يعتبر مشروع إسكان خليل الرحمن أحد المشاريع الإسكانية التي قام بتنفيذها المجلس الفلسطيني للإسكان في محافظة الخليل، و ذلك ضمن سلسلة من المشاريع المنشرة في الضفة الغربية و قطاع غزة ، إذ يستهدف هذا المشروع فئة الشباب و ذوي الدخل المحدود .



شكل (١.١.٣.٦) منظور عام للمشروع

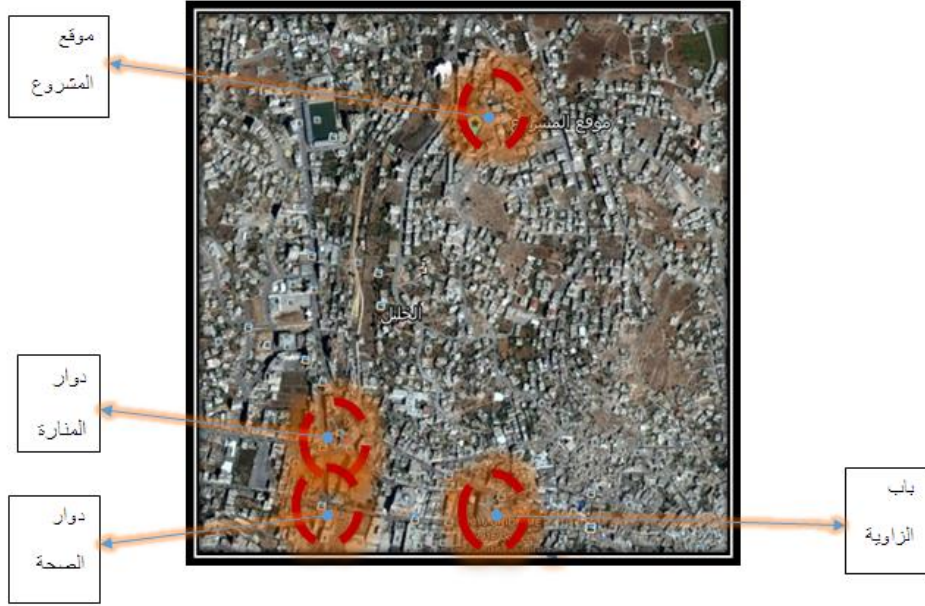
المصدر : المجلس الفلسطيني للإسكان "أضواء على مشاريع الإسكان في الضفة الغربية و قطاع غزة " ١٩٩٥

٢.٣.٦ الموقع الجغرافي :

يقع المشروع في لواء الخليل ضمن حدود بلدية الخليل في منطقة تسمى حبايل الرياح ، حيث تقع قطعة الأرض المقام عليها المشروع على تلة مرتفعة ، لها إطلالة مميزة على مدينة الخليل ، و في موقع قريب من الخدمات من

^{١٠} <http://www.palsawa.com/news/2016/05/21/main/69884.html>

كهرباء و ماء و هاتف، بالإضافة إلى وجود إلى وجود مدرسة بجانب المشروع ، و عدد من المحال التجارية و خدمات أخرى ، و هذا أحد أسباب اختيار قطعة الأرض و هو قريبا من الخدمات .

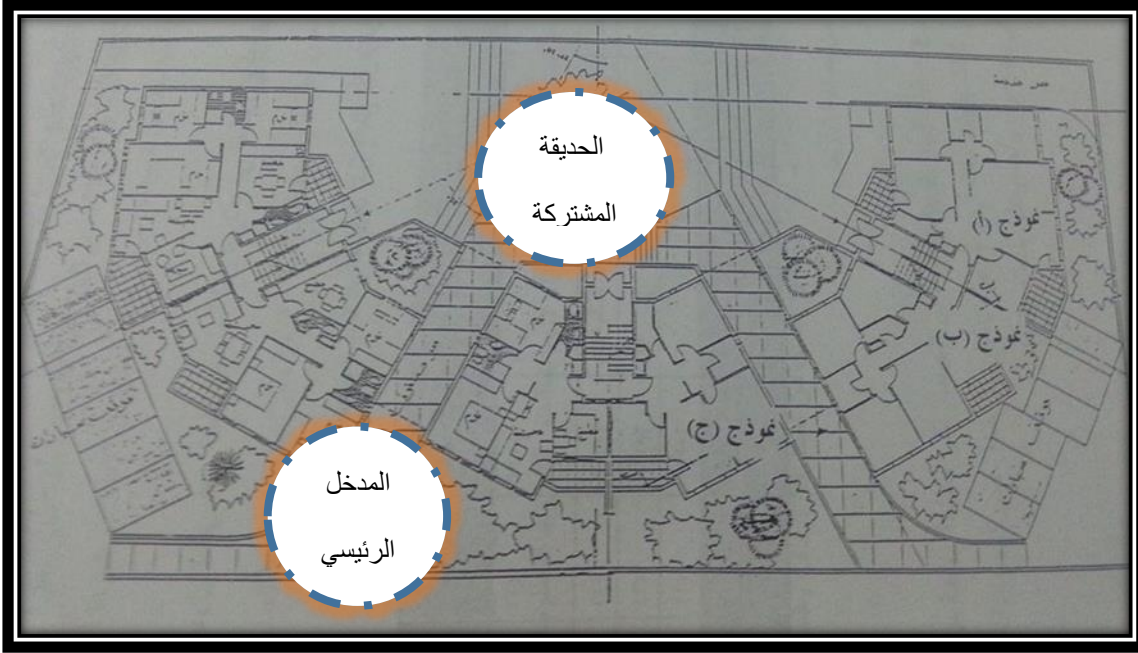


شكل (٢.١.٣.٦) صورة جوية تبين موقع المشروع في محافظة الخليل

المصدر : Google Earth2016

٣.٣.٦ التكوين العام للمشروع :

أخذ الشكل العام للمشروع الشكل الدائري ، حيث غطى التصميم أكبر مساحة ممكنة من قطعة الأرض حيث تبلغ مساحة قطعة الأرض ٢١٨٣١م^٢ ، و يخدم حوالي ١٤٠ فرد أي ٢٥ أسرة ، إذ يضم المشروع ثلاث عمارات سكنية مكونة من أربع طوابق ، تحتوي على ٢٥ شقة سكنية ، إذ يتكون كل طابق من شقتين مشتركتين في بيت درج واحد و على بسطة واحدة ، كما و تم التوزيع الداخلي للشقة بطريقة عملية مستغلة فيها الفراغات و المساحات ، كما راعى التصميم طبيعة و طبوغرافية الموقع الموجود فيه .



شكل (١.٣.٣.٦) المسقط الأرضي للمشروع

المصدر : المجلس الفلسطيني للإسكان "أضواء على مشاريع الإسكان في الضفة الغربية و قطاع غزة " ١٩٩٥

٤.٣.٦ مكونات المشروع :

١. العمارات السكنية : كما ذكر سابقا فإن المشروع يضم ثلاث عمارات تحتوي على ٢٥ وحدة سكنية تضم ثلاث نماذج تتنوع فيها المساحات ، و هي كالآتي :
 - نموذج "أ" ، و تبلغ مساحته (١١٠-١٢٠) م^٢ ، بحيث يحتوي ثلاث غرف نوم ، و صالة و غرفة معيشة و مطبخ ، و حمامين .
 - نموذج "ب" (٩٠-١٠٠) م^٢ ، يحتوي على ثلاث غرف نوم ، و مطبخ ، و غرفة معيشة و حمامين .
 - نموذج "ج" ، و تبلغ مساحته (٧٠-٨٠) م^٢ ، و يحتوي على غرفتي نوم ، و مطبخ و معيشة و حمامين ، و يبين الجدول التالي عدد الشقق ، و مساحة كل نموذج كما ورد في المشروع .

| المجموع | نموذج ج | | نموذج ب | | نموذج أ | | |
|----------|------------|----------------|---------|-------|---------|-------|--------------------------|
| | المساحة | العدد | المساحة | العدد | المساحة | العدد | |
| ٢م٦٩٥.٥ | ٨٢.٥ ٢م | ١+٢ تسوية | ٢م١٠١ | ٢ | ٢م١٢٣ | ٢ | طابق التسوية +ارضي |
| ٢م٦٩٤ | — | — | ٢م١٠١ | ٢ | ٢م١٢٣ | ٤ | الطابق الأول |
| ٢م٦٥٠ | — | — | ٢م١٠١ | ٤ | ٢م١٢٣ | ٢ | الطابق الثاني |
| ٢م٦١٣ | ٢م٨٢.٥ | ٢ | ٢م١٠١ | ٢ | ٢م١٢٣ | ٢ | الطابق الثالث |
| ٢م٢٦٥٢.٥ | | ٥+٤ التسوية | | ١٠ | | ١٠ | المجموع |

جدول (١.٤.٣.٦) توزيع المساحات للوحدات السكنية في مشروع خليل الرحمن

المصدر : المجلس الفلسطيني للإسكان "أضواء على مشاريع الإسكان في الضفة الغربية و قطاع غزة " ١٩٩٥

٢. كما و يحتوي المشروع على حديقة مشتركة تحيط بها العمارات الثلاثة ، بالإضافة إلى الممرات المشتركة .

٤.٣.٦ تحليل المشروع :

- جاء المشروع منسجماً مع البيئة المحيطة به من حيث استخدام مواد البناء ، حيث استخدم الحجر في البناء كما و جاءت الواجهات متناسقة من حيث الفتحات .

- عند بناء المشروع كان موجهاً لفئة الشباب و ذوي الدخل المحدود ، و لكن بسبب الكلفة العالية للمشروع من حيث وقوعه في منطقة تجتمع فيها الخدمات ، و ترتفع فيها أسعار الأراضي ، بالإضافة إلى قلة عدد الوحدات السكنية المكونة للمشروع فقد فشل المشروع في خدمة هذه الفئة ، و تم توجيهه لخدمة فئة أخرى و هي ذوي الدخل العالي و المتوسط ، و ذلك لاسترجاع تكلفة المشروع .

٤.٦ نتائج و توصيات :

من خلال دراسة المشاريع السابقة و التي خصصت لفئة الشباب من ذوي الدخل المحدود ، و المتوسط ، يمكن الاستفادة من النقاط التالية :

- الاستفادة من المساحات المخصصة للوحدات السكنية و التي تتناسب الفئة المستهدفة .

- الاستفادة من طريقة التمويل حيث يمكن أن يكون المشروع المقترح مشروع تعاوني بين القطاع العام و القطاع الخاص و بهذا يسهل تمويله ، كما و يفتح المجال أمام لتقديم آلاف فرص العمل و التي يمكن توجيهها للفئة المستهدفة .

- الاستفادة من طريقة دفع سعر الشقة ، و إمكانية تمويلها باستخدام قروض طويلة الأجل ، و هذا من شأنه التخفيف على الفئة المستهدفة .

- توزيع منطقة الخدمات و وجودها في مكان يسهل الوصول عليه من كافة الوحدات السكنية .

- استخدام نظام الأحواش في إيجاد الخصوصية للعمارات السكنية .

الفصل السابع

إختيار موقع المشروع

١.٧ مقدمة

٢.٧ مقارنة بين الموقعين المقترحين

٣.٧ تحليل الموقع المقترح

الفصل السابع

إختيار موقع الأرض

١.٧ مقدمة

فيما يلي سنقوم باقتراح لموقعين مختلفين وعمل مقارنة بينهما لاختيار الموقع الأنسب لإقامة المشروع عليه ، وما يتوافق مع احتياجات وإمكانيات فئة المشروع المستهدفة .

حيث تم اختيار الموقعين في " منطقة عبدة " بالقرب من قرية كرمة في مدينة دورا جنوب محافظة الخليل .



الشكل ١.٧ : الأراضي المقترحة للمشروع

المصدر : Google Earth

الموقع المقترح الأول :

تقدر مساحة قطعة الارض في المقترح الاول ب ١٦٥ دونم .



الشكل ٢.٧ : قطعة الأرض للمقترح الأول

المصدر : Google Earth

الموقع المقترح الثاني :

تقدر مساحة قطعة الأرض في المقترح الثاني ب ٣٢٠ دونم .



الشكل ٣.٧ : قطعة الأرض للمقترح الثاني

المصدر : Google Earth

٢.٧ مقارنة بين الموقعين المقترحين

فيما يلي جدول مقارنة بين الموقعين المقترحين

| وجه المقارنة | الموقع الأول | الموقع الثاني |
|--------------------------|--|--|
| المساحة وكفايتها للمشروع | ١٦٥ دونم غير كافية | حوالي ٣٢٠ دونم كافية |
| العلاقة مع الشوارع | تقع الارض شرق شارع الخليل بئر السبع | تقع الارض غرب شارع الخليل بئر السبع |
| طول اللقطة على الشارع | المسافة على الشارع العام صغيرة | المسافة على الشارع العام طويلة |
| الطبيعة الأرض | سفح جبل بين المستوي والمنحدر | بين المستوية وقليلة الميل |
| حالة الأرض | الارض جبلية ولا تصلح للزراعة | تخلو تقريبا من الأشجار وبالغالب ارضاً ليست زراعية |
| الصخور | الصخور في الغالب حورية وعلى السطح مباشرة | التربة ضحلة والصخور صلبة وقريبة من السطح |
| شكل حدود الارض | الأرض شريطية وعرضها صغيرا في الغالب | الارض تقريبا مستطيلة قريبة من المربع |
| اتجاه الانحدار | نحو الغرب والجنوب | نحو الشرق |
| قربها من الخدمات العامة | تقع بين دير رازح وحذب الفوار ولكن على مسافة بعيدة ولا يتوفر في الموقع خدمات عامة سوى خط الضغط العالي الاحتلافي | تقع بين منطقتي مرجان الشعير وكرمة وكلاهما مزودتان بالكهرباء وعلى مسافة قريبة من الموقع |
| القابلية للبناء والتعمير | أقل قابلية للبناء والتعمير | قابلية جيدة |
| الرغبة للسكن في الموقع | الرغبة ليست بالكبيرة | الرغبة كبيرة |

| | | |
|---|---|--|
| سعر المتر المربع في حدود ٢٥ دينار | سعر المتر المربع في حدود ٢٠ دينار | مستوى الأسعار |
| منفصل عن أي تجمع حضري | منفصل عن أي تجمع حضري | القرب من المراكز الحضرية |
| المسافة عن حدود مدينة الخليل في حدود ٥ كم وعن دورا في حدود ٢ كم هوائي | المسافة عن حدود مدينة الخليل في حدود ٨ كم وعن دورا في حدود ٥ كم هوائي | القرب من التجمعين الأكبر في المنطقة الخليل ودورا |
| مجموعة ملكيات خاصة | مجموعة ملكيات خاصة | ملكية الأرض |
| توجد مدرسة بيلي الأساسية في الموقع | مدرسة دير رازح ليست بعيدة كثيرا عن الموقع | القرب من المدارس |

جدول ١.٧ : مقارنة بين الموقعين المقترحين

المصدر : الباحثون

بعد المقارنة بين الموقعين اللذين تم اقتراحهما قمنا باختيار المقترح الثاني لإقامة المشروع عليه ، وذلك بسبب المميزات التي يتمتع بها مقارنة مع المقترح الأول .

٣.٧ تحليل موقع المشروع الذي تم اختياره

١.٣.٧ الموقع الجغرافي

تقع قطعة الأرض في الجزء الجنوبي الغربي من مدينة الخليل حيث تبعد حوالي ثمانية كيلومتر عن مركز المدينة، و على بعد خمسة كيلومتر جنوب مدينة دورا ، بحيث تتبع المنطقة التي تتواجد فيها قطعة الأرض لأراضي مدينة دورا ، و هي بالقرب أيضا من قرية كرمة التي تقع إلى الجنوب الشرقي من قطعة الأرض ، و قرية عبدة التي تقع إلى الغرب من قطعة الأرض ، و قرية دير رازح التي تقع في الشمال الشرقي ، و تجمعي وادي الشاجنة و الحفاير إلى الشمال .



شكل ٥.٧ : خارطة الضفة الغربية



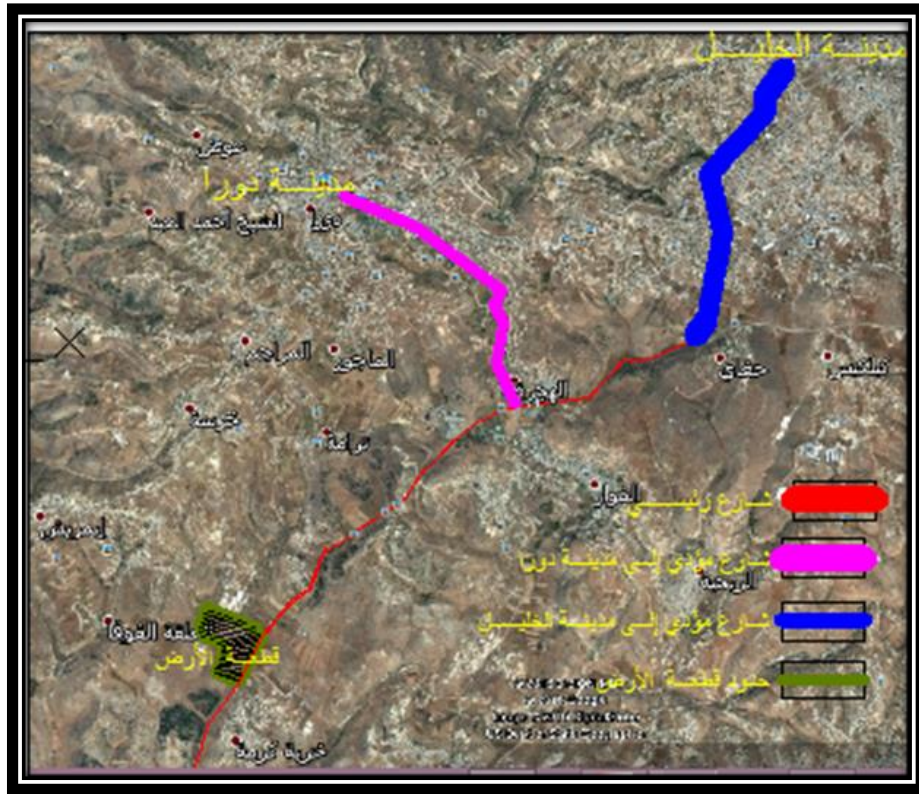
شكل ٤.٧ : خارطة فلسطين

المصدر : <https://utililab.mysearchguardian.com>



شكل ٧.٧ : الموقع الجغرافي لقطعة الأرض بالنسبة لمدينة دورا و القرى المجاورة

المصدر : <http://www.palestineremembered.com/Hebron/ar/index.html>



شكل ٨.٧ : طرق الوصول للموقع من خلال مدينة دورا و مدينة الخليل

المصدر : Google Earth

٢.٣.٧ تحليل عام للموقع :

١. الشوارع المحيطة :

تقع قطعة الأرض المقترحة على شارع رئيسي بعرض ٣٠ متر تخطيطيا ومعبد بعرض ١٠ م ، و هو الشارع المسمى بشارع "٦٠" و الذي يصل بين مدينة الخليل و مدينة بئر السبع ، و الذي يربط بين تجمعات مختلفة ، فالموقع يقع بين الظاهرية في الجنوب الغربي والسموع في الجنوب الشرقي و يطا في الشرق وقرى دورا تقريبا من كل الاتجاهات وبالأخص الشمال والغرب والجنوب والخليل في الشمال الشرقي ويقع في موقع متوسط بين التجمعات الكبيرة التي فيها الضغط السكاني ، فيمثل هذا الشارع حلقة الوصل بين هذه التجمعات و يوفر سهولة الوصول للمشروع و سهولة الوصول من المشروع أيضا إلى هذه التجمعات التي يوجد فيها مناطق للعمل ، كما و يمكن الوصول إليها عن طريق شارع فرعي ترابي متفرع من الشارع الرئيسي بعرض ٨ م .

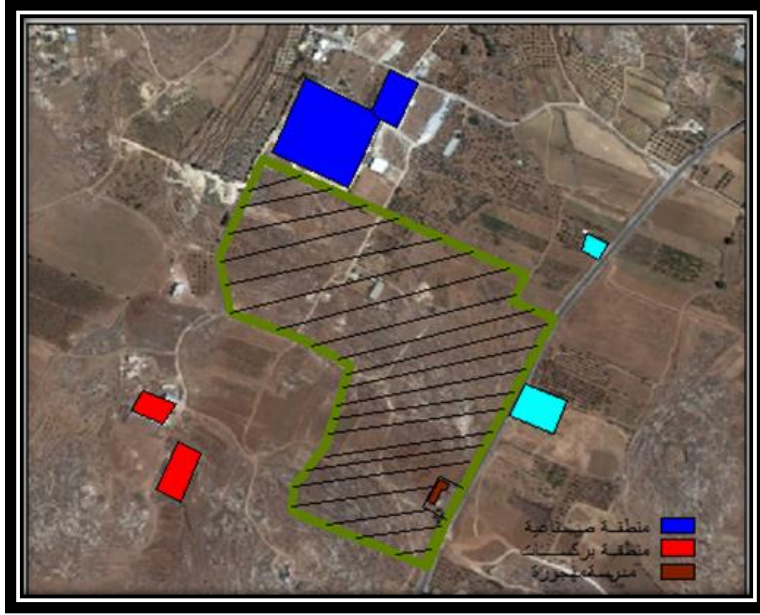


شكل ٩.٧ : الشوارع المحيطة بالموقع

المصدر : Google Earth

٢. استخدامات المباني المجاورة لقطعة الأرض :

يحيط بقطعة الأرض عدد قليل من المباني التي تنوعت استخداماتها ما بين صناعي و سكني بالإضافة إلى وجود مباني مهجورة ، حيث يوجد بالقرب من المشروع مصنع للحجر ، بالرغم من عدم توفر مقالع للحجارة في المنطقة ، فعند طرح هذا المشروع لا بد من تدخل جهات رسمية لإزالة هذا المصنع بسبب تأثير الضار على الطبيعة و السكان و الاستفادة من موقعه في زراعة أشجار حرجية للحصول على إطلالة مميزة للمشروع .



شكل ١٠.٧ : إستعمالات المباني المحيطة بالموقع

المصدر : Google Earth



شكل ١١.٧ : مدرسة بيلي " مهجورة "

المصدر : الباحثون



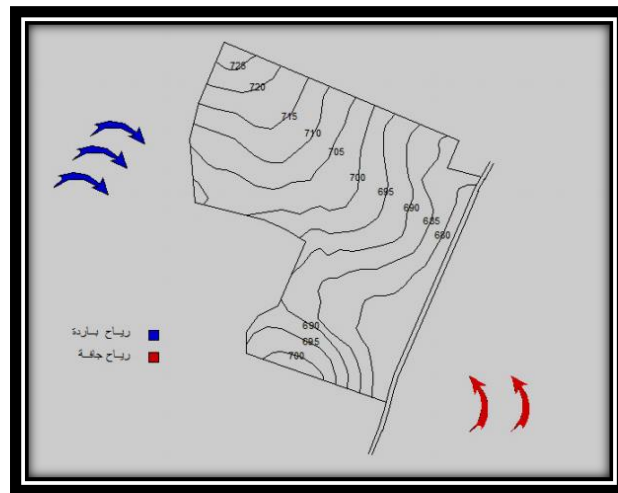
شكل ١٢.٧ : بركسات موجودة بالموقع

المصدر : الباحثون

٢. حركة الشمس والرياح:

• حركة الرياح في الموقع :

إن مراعاة اتجاه الرياح يؤثر بشكل كبير في توجيه المباني ، لما للرياح من تأثير كبير في تصميم الموقع و على الهيكل الإنشائي للمبنى ، و لهذا يجب الأخذ بها في عملية التصميم ، و يؤثر على موقع المشروع رياح شمالية غربية و غربية باردة محملة بالأمطار ، و رياح شرقية وجنوبية شرقية محملة بالغبار "خماسينية" .

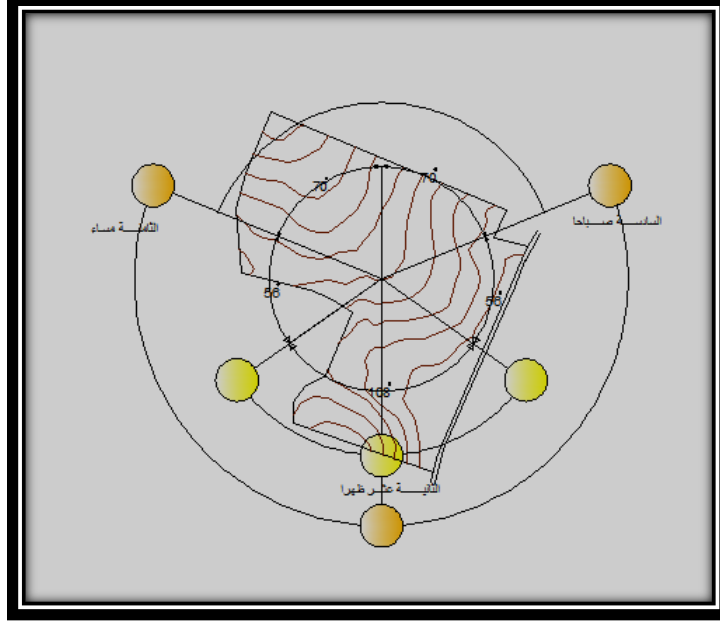


شكل ١٣.٧ : حركة الرياح في الموقع

المصدر : الباحثون

• زوايا الشمس

لزوايا الشمس تأثير كبير على تصميم وتوجيه المباني في الموقع ، ومن الملاحظ عدم وجود أي عائق يمنع من وصول أشعة الشمس والتهوية المناسبة في الموقع .



شكل ١٤.٧ : زوايا الشمس

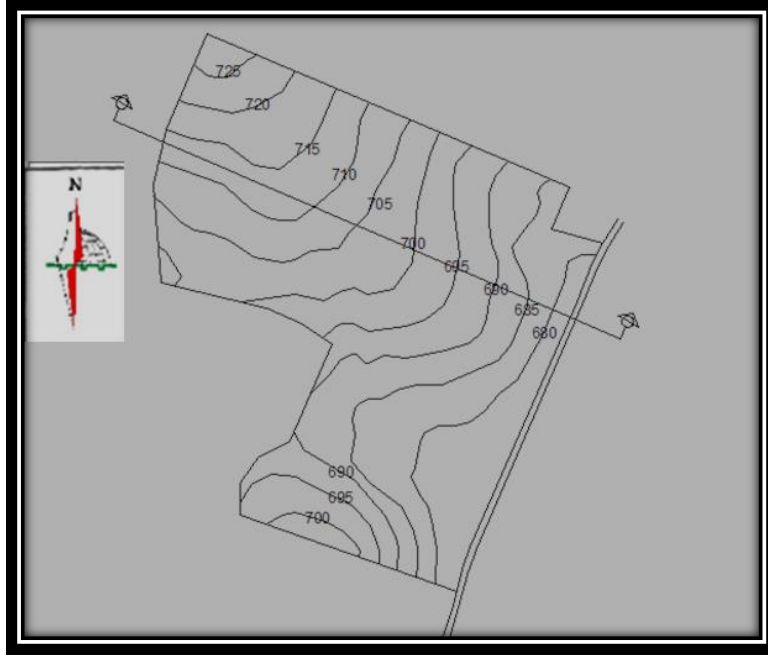
المصدر : الباحثون

٣. الضجيج :

يتعرض الموقع للازعاج القادم من الشارع الرئيسي بسبب حركة السيارات ، و الذي يمكن الحد منه بزراعة الأشجار على طول الشارع ، و لكن تتميز المنطقة بشكل عام بالهدوء النسبي .

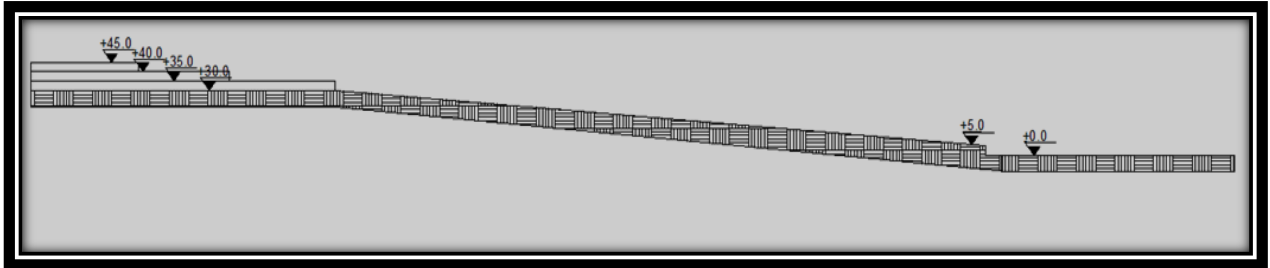
٤. الطبوغرافية:

تقع قطعة الأرض في منطقة شبه مستوية ، حيث يميز الموقع وجود انحدار يقل تدريجيا نحو الشرق بنسبه ميلان مقدارها ٥,٥ % على طول ٦٢٠ م ، و تم التعبير عنها بخطوط كنتور ، حيث أن مقدار الفترة الكنتورية م .



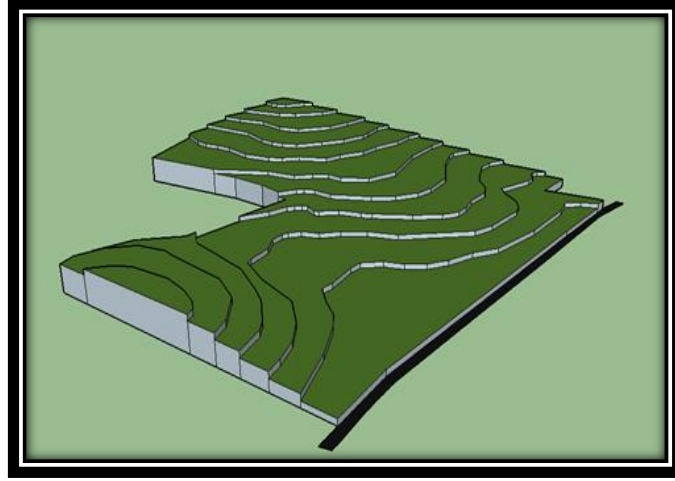
شكل ١٥.٧ : طبوغرافية الأرض

المصدر : الباحثون



شكل ١٦.٧ قطاع مار بقطعة الأرض

المصدر : الباحثون



شكل ١٧.٧ لقطة منظورية توضح طبغرافية الموقع

المصدر : الباحثون

٥. الوضع القائم و المعالم مميزة في الموقع :

الأرض غير مستغلة إلا في جزء منها مزروع بأشجار الزيتون ، كما و يقع بالقرب من الموقع أطلال مدرسة قديمة تم هدمها .

صور لموقع المشروع :



شكل ١٨.٧ الواجهة الشمالية الغربية للموقع

المصدر :الباحثون



شكل ١٩.٧ الواجهة الجنوبية الشرقية

المصدر: الباحثون



شكل ٢٠.٧ الواجهة الشمالية الشرقية

المصدر: الباحثون



شكل ٢١.٧ الواجهة الجنوبية الغربية من جهة قرية كرمة

المصدر: الباحثون



شكل ٢٢.٧ صورة بانورامية للموقع

المصدر: الباحثون

الفصل الثامن

برنامج المشروع

١.٨ وصف المشروع .

٢.٨ مكونات المشروع .

٣.٨ البرنامج التفصيلي لمكونات المشروع .

٤.٨ الخاتمة .

الفصل الثامن

برنامج المشروع

١.٨ وصف المشروع .

المشروع عبارة عن مجاورة سكنية تخدم الفئات من ذوي الدخل المحدود و المتوسط ، و تركز على حاجة الأزواج الشابة للسكن ، بحيث يراعي التصميم احتياجاتهم ، و يلبي متطلباتهم ، فتتوزع المشروع بين عمارات و أبراج سكنية ، و ما بين مساكن مستقلة و ذلك تلبية لرغبات الفئة المستهدفة ، و قد تنوعت مساحات المساكن و الشقق تبعاً لحجم العائلة ، و احتياجاتها، بالإضافة إلى احتواء المشروع على خدمات تؤهله للعمل كوحدة مستقلة ، بحيث تشمل خدمات ترفيهية ، و ثقافية و تعليمية . و دينية ، و أيضاً صحية .

٢.٨ مكونات المشروع .

يضم المشروع ١٠٢٠ وحدة سكنية ، بحيث تخدم أكثر من ٤٦٥٠ فرد مستقبلاً ، يقع المشروع على قطعة أرض تبلغ مساحتها ٣٢٠ دونم ، جنوب مدينة الخليل ، مع وجود منطقة للتوسع المستقبلي، بحيث يتكون المشروع من :

- منطقة مخصصة للمساكن المستقلة و المتصلة ، بحيث تتنوع مساحتها كما يلي :

• مساكن بمساحة ٢٩٠م .

• مساكن بمساحة ٢١١٠م .

• مساكن بمساحة ٢١٢٠م .

• مساكن بمساحة ٢١٣٠م .

- منطقة تجمع للوحدات السكنية ، بحيث تتنوع مساحتها أيضاً كما ذكر سابقاً .

- منطقة للعمارات السكنية ، بحيث تضم :

• منطقة عمارات مستقلة .

• تجمع للعمارات حول ساحة مركزية .

و تتنوع هذه العمارات من حيث عدد الشقق التي من الممكن أن تحتويها ما بين اثنتين أو ثلاثة ، أو أربعة و بين مساحاتها .

- منطقة الخدمات العامة ، و التي تضم :

- مسجد .
- مدارس .
- مول تجاري .
- روضة ، و حضانة
- حديقة عامة .
- مواقف سيارات .

٣.٨ البرنامج التفصيلي لمكونات المشروع .

يضم الجدول الآتي عناصر المشروع مع نسبتها من المساحة الإجمالية لقطعة الأرض :

| عناصر المشروع | المساحة التقريبية (م ^٢) من قطعة الأرض | النسبة المئوية (%) |
|--|--|-----------------------|
| الوحدات السكنية المستقلة | ٦٥٠٠ | ٢ |
| الوحدات السكنية المشتركة بجائظ | ١٤٠٠٠ | ٤,٣٧ |
| الوحدات السكنية المشتركة بجائطين | ١٢٥٠٠ | ٣,٩ |
| تجمع للوحدات السكنية | ٥٦٠٠٠ | ١٧,٦٢ |
| عمارات سكنية مستقلة | ٢٥٥٠٠ | ٨ |
| تجمع للعمارات السكنية | ٦٠٠٠٠ | ١٨,٧٥ |
| الحدائق المجاورة للوحدات و العمارات السكنية | ٤٠٠٠٠ | ١٢,٥ |
| الحدائق العامة ، و الملاعب | ٢٥٠٠٠ | ٧,٨ |
| طرق و مواقف سيارات | ٤٥٠٠٠ | ١٤ |
| مجمع خدمات للمشروع | ٣٥٠٠٠ | ١١ |

*المساحة التي يستغلها الطابق الأرضي

جدول ١.٣.٨ : عناصر المشروع مع نسبتها من المساحة الاجمالية للموقع

المصدر : الباحثون

٢,٣,٨ عمارات سكنية :

تضم العمارات عدة نماذج ، و هي كالآتي :

| الوظيفة | الوصف | العدد |
|-------------------|---|-------|
| نموذج "أ" | عمارة مكونة من ٦ شقق سكنية ، و ذلك لاستغلال المساحة من قطعة الأرض بحيث تنتوع مساحة الشقق ما بين (١١٠,١٠٠,٩٠) م٢ ، يبلغ عدد طوابقها ٤ طوابق . | ٢٢ |
| نموذج "ب" | عمارة تميزت بفكرة الفناء يبلغ ارتفاعها ٣ طوابق ، و الذي تم استغلاله في تهوية بعض الشقق المطلة عليه ، و استغل الفناء أيضا كحديقة توفر الخصوصية على ارتفاع طابقين . | ٧ |
| تجمع عمارات سكنية | تجمع يضم ٣ نماذج من العمارات السكنية التي اختلفت من حيث عدد الشقق التي تحتويها و مساحات هذه الشقق على ارتفاع ٤ طوابق بحيث تنتوع فيها مساحة الشقة الواحدة ما بين (١١٠,١٠٠,٩٠,٥٠) م٢ . | ٢ |

جدول (٨,٣,٨) : توزيع العمارات السكنية

المصدر : الباحثون

٤.٣.٨ مجمع الخدمات :

تبلغ مساحة منطقة الخدمات ٣٥ دونم ، يقطعها ممر مشاة لتسهيل الحركة داخله محاط بكل الجانبيين بالجلسات و المناطق المظلة بحيث تضم هذه المنطقة الخدمات التالية:

- مسجد ، بمساحة ٢م١٥٠٠ .
- مدارس ، بمساحة ٢م١١٠٠٠ .
- مركز تجاري ، بمساحة ٢م٣٥٠٠ .
- روضة ، و حضانة بمساحة ٢م٩٠٠ .
- حديقة عامة ، بمساحة ٢م٧٠٠٠ .
- مواقف و حدائق موزعة بينها .

الفصل التاسع

الفكرة التصميمية

١.٩ الفكرة التصميمية

٢.٩ الفكرة التخطيطية و الحركة داخل المشروع

٣.٩ استخدامات الأراضي داخل المشروع

٤.٩ تصميم المشروع

٤.٩ فكرة الواجهات

١.٩ الفكرة التصميمية

تقوم الفكرة و كما ذكر سابقا على توفير مسكن اقتصادي يتناسب مع فئة الأزواج الشابة ، و الذين هم من ذوي الدخل المحدود و المتوسط ، و يلبي احتياجاتهم ، فقد تنوعت المساحات للوحدات السكنية ، و ذلك أيضا من باب التباين و الاختلاف في الدخل لأفراد الفئة المستهدفة ، و الاختلاف في عدد أفراد الأسرة الواحدة ، حيث تنوعت الوحدات فبعضها يخدم فردين و بعضها أكثر مع وجود نماذج لوحدات سكنية يمكن تطويرها في المستقبل و ذات تمدد مستقبلي ، بحيث يمكن استغلال ذلك للتوفير أكثر على الأفراد و يمكن استخدامها لأبنائهم .

أما بالنسبة الناحية الاقتصادية ، و كيفية التعامل مع المشروع من حيث التمويل و التنفيذ فهي كالآتي :

سيتم تنفيذ المشروع على عدة مراحل ، بحيث لن يسكن كاملا مرة واحدة ، و بالنسبة للتمويل فكما اقترحنا سابقا يمكن ذلك من خلال التعاون بين القطاعين العام و الخاص ، كما و يمكن تقديم قروض طويلة الأجل من خلال جمعيات الإسكان ، و وزارة الإسكان ، كما و يمكن توفير وحدات يتم دفع إيجارها ، أو دفع ثمن الوحدة على عدة مراحل .

٢.٩ الفكرة التخطيطية و الحركة داخل المشروع

بما أن قطعة الأرض المخصصة للمشروع تقع على شارع سريع يسمى شارع " ٦٠ " و الذي هو بعرض ٣٠م تخطيطي ، كما يظهر في الشكل .

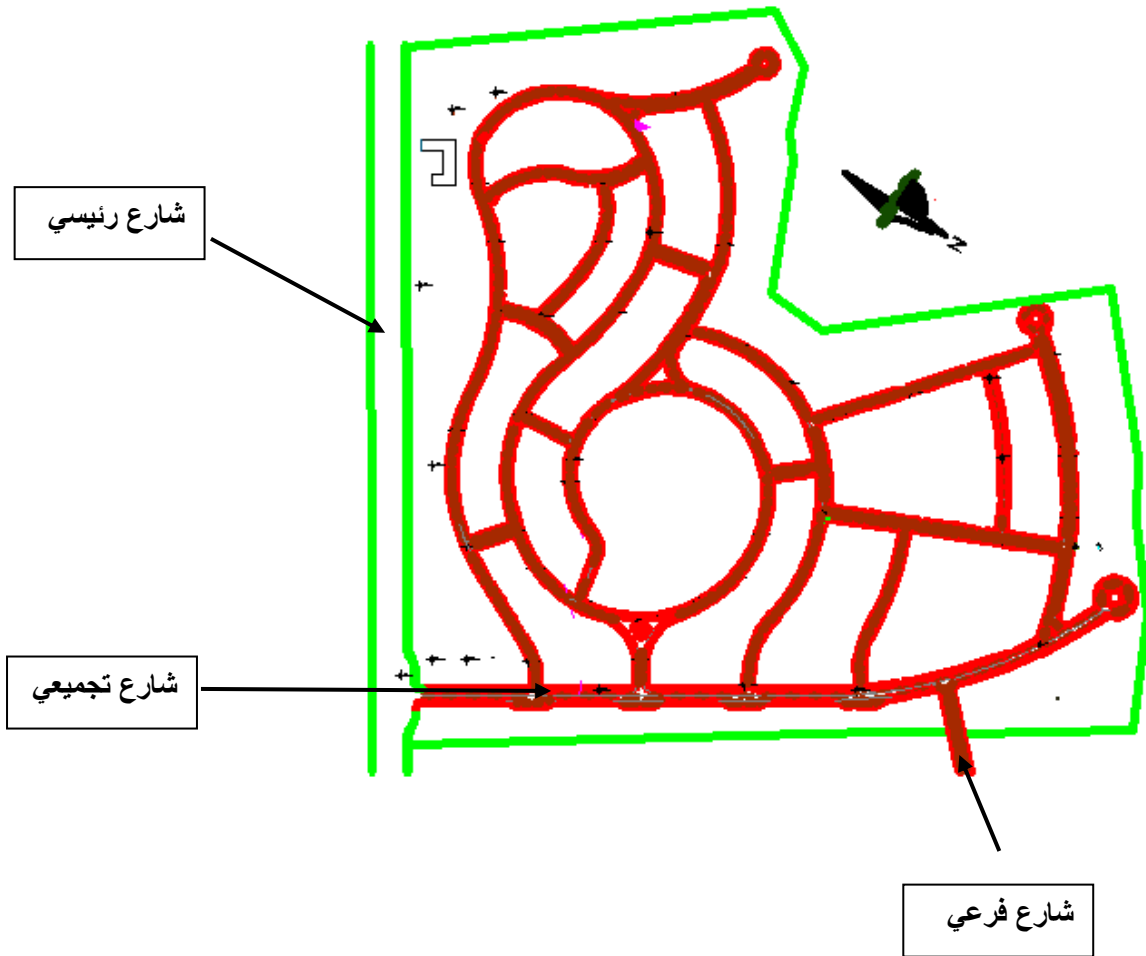


شكل ١.٩ : الشوارع المحيطة بالموقع

المصدر : Google Earth

و بناء على قوانين تنظيم الطرق لا يسمح بعمل مداخل منه إلا على مسافات معينة ، تم أخذ ذلك بعين الاعتبار ، و ذلك بفتح مدخل واحد وهو أيضا يخدم المشروع كمخرج ، مع الإشارة إلى وجود شارع ترابي يصل المشروع بشارع "٦٠" يمكن استغلاله كمدخل و مخرج آخر للمشروع في المستقبل القريب .

و تتم الحركة داخل المشروع بالاعتماد على تخطيط شارع تجميعي بعرض ١٢م ، يشكل محور الحركة الرئيسي ، بحيث يسهل عملية الدخول و الخروج و الحركة بشكل عام داخل المشروع ، و منه يتم الانتقال إلى كافة أجزاء المشروع ، حيث تبلغ مساحة الشوارع داخل المشروع ٣٥ دونم أي ما نسبته ١١% من أرض المشروع.

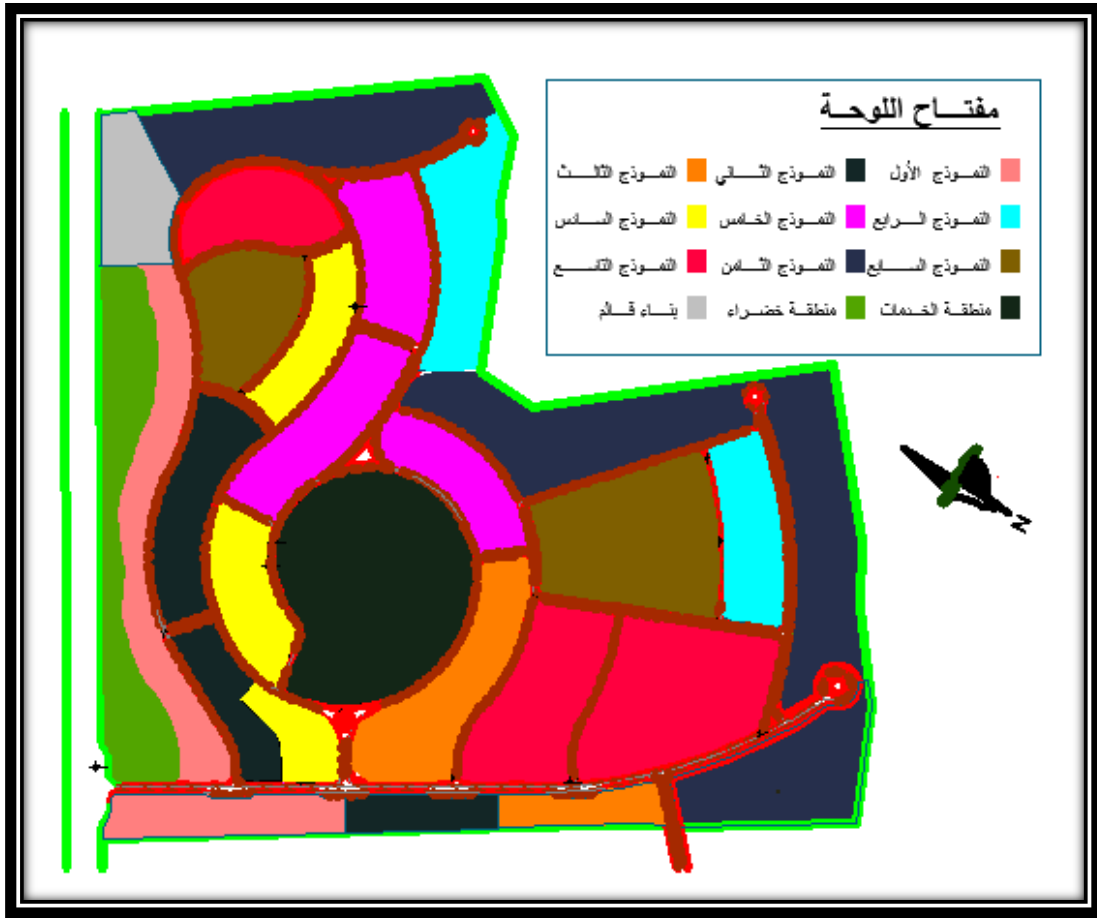


شكل ٢.٩ : الشوارع داخل المشروع

المصدر : الباحثون

٣.٩ استخدامات الأراضي داخل المشروع

تبلغ مساحة قطعة الأرض التي خصصت للمشروع حوالي ٣٢٠ دونم ، حيث تم توزيعها ما بين منطقة خدمات تتوسط المشروع بمساحة ٢٥ دونم و تشمل على المول التجاري و المسجد و المدرسة و الحضانة و الحديقة العامة و مواقف سيارات تخدم منطقة الخدمات ، وأيضا تم تخصيص منطقة خضراء على طول الشارع الرئيسي المحاذي لقطعة الأرض تعمل على توفير الخصوصية و الأمان والهدوء لسكان المشروع مع إمكانية استغلالها في الزراعة كمصدر دخل ، مع وجود منطقة بناء مشيد بمساحة ٧ دونم ، أما باقي مساحة قطعة أرض المشروع خصصت للوحدات السكنية التي تنوعت فيها النماذج و مساحاتها .



شكل ٣.٩ : استخدامات الأراضي داخل المشروع

المصدر : الباحثون

٤.٩ تصميم المشروع

كما ذكر سابقا فقد احتوى المشروع على عدة نماذج للوحدات السكنية ، لكن منها فكرة معينة ، وزعت داخل المشروع ، و التي تتوعت ما بين وحدات سكنية متصلة و منفصلة و عمارات ، اختلفت هذه الوحدات من حيث المساحات .

كما وتم تصميم منطقة الخدمات التي تحتوي على :

- مول تجاري مكون من طابقين ، مع إمكانية للتوسع المستقبلي ، بالإضافة إلى توفير حديقة تابعة للمول ، و موقف سيارات ، و يمكن الوصول إليه من أكثر من شارع ، بالإضافة إلى إمكانية الوصول إليه من ممر المشاة الذي يقطع منطقة الخدمات .
- مسجد على ارتفاع طابقين ، حيث خصص الطابق الأرضي للرجال ، و الطابق الثاني للنساء ، مع وجود موقف سيارات قريب منه .
- روضة و حضانة للأطفال مع حديقة و منطقة لعب خاصة بها .
- حديقة عامة تحتوب على مناطق لعب و جلسات و موقف سيارات خاص بها .
- تصميم المدارس : شملت منطقة الخدمات على مدرستين ابتدائيتين منفصلتين في كل من الإدارة والصفوف والمكتبة والخدمات الأخرى وأيضا ما يلزم كل مدرسة من ملاعب ومساحات خضراء ومواقف السيارات تلبي احتياجاتها ، في حين تشترك المدرستين في كل من القاعة متعددة الأغراض والمختبرات والتي تضمن الانفصال التام ليتم تقسيم البرنامج بين المدرستين بشكل يومي ، وسيتم التنفيذ الطائفي للمدارس على عدة مراحل كما هو الحال في مراحل تنفيذ عناصر المجاورة متماشيا مع النمو فيها وملبيا احتياجات التوسع المستقبلي .

٥.٩ فكرة الواجهات

جاء تصميم الواجهات في مختلف عناصر المجاورة السكنية بسيطا واضحا غير مكلف يخدم الوظيفة سواء في تصميم الفتحات في مختلف النماذج في الوحدات السكنية ، او في تصميم الفتحات في العناصر المكونة لمنطقة الخدمات .

وأیضا تم الاعتماد على استخدام مواد بناء محلية والتركيز على استخدام القصارة في تشكيل واجهات نماذج الوحدات السكنية مع ادخال الحجر بتشكيل يحقق هدف جمالي للمسكن ، كما هو موضح في الشكل (٤.٩) ، يراعي في ذلك الوضع الاقتصادي للفئة المستهدفة وأيضا استخدام الحجر في المدخل للتأكيد عليه .

بينما جاء تصميم الواجهات في كل من المسجد و المدارس و رياض الأطفال و المول بسيطا ، كما في الشكل (٦.٩) ، يعكس الوظيفة في كل منها مع استخدام الحجر كمادة بناء وأيضا باتباع نمط يحقق الحيوية بعيدا عن الملل ، وأيضا تم استخدام الجداريات في تصميم واجهات المدرسة كما في الشكل (٧.٩) .



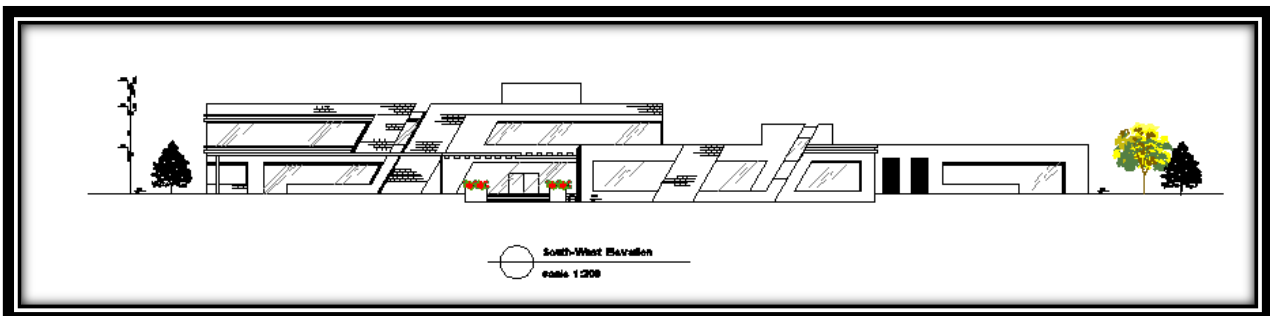
شكل ٤.٩ : إحدى واجهات الوحدات السكنية

المصدر : الباحثون



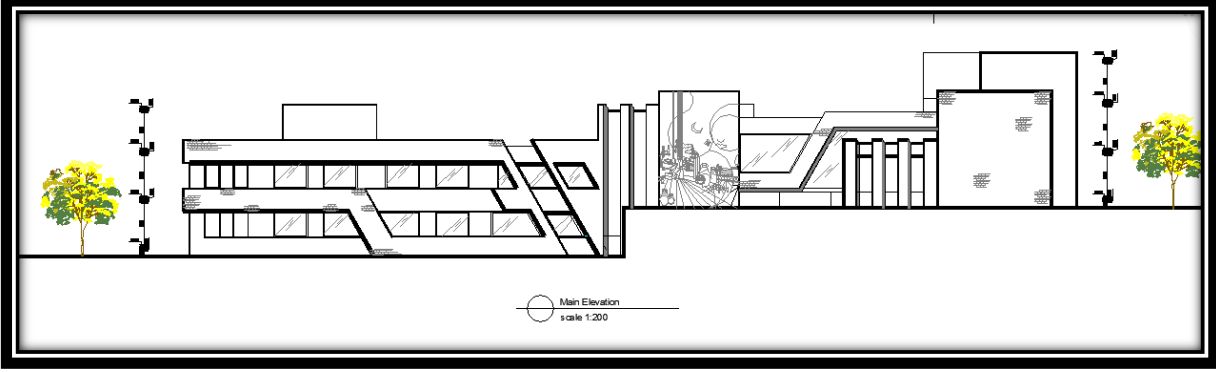
شكل ٥.٩ : إحدى واجهات العمارات السكنية

المصدر : الباحثون



شكل ٦.٩ : الواجهة الرئيسية للمول التجاري داخل المشروع

المصدر : الباحثون



شكل ٧.٩ : الواجهة الرئيسية للمدرسة داخل المشروع

المصدر : الباحثون

الخاتمة

من خلال الدراسة السابقة لوضع الإسكان ، و النمو و الزيادة السكانية ، وجد بأن الضفة الغربية و قطاع غزة من فلسطين تعانيان من أزمة سكنية تزداد يوما بعد يوم ، بسبب سياسات الاحتلال المتمثلة بهدم المنازل ، و مصادرة الأراضي ، و في ظل ارتفاع أسعار الأراضي ، و مواد البناء و عدم مقدرة المواطن الذي يرغب ببناء منزله بشراء قطعة الأرض التي يريدتها .

فعندما يفكر المواطن بمستقبله ، و تكوين أسرته فإن أول ما يتبادر إلى ذهنه إيجاد المسكن المناسب الذي يمثل مملكته الصغيرة التي ينعم فيها بالهدوء و السكينة و الاستقرار .

إن اقتراح هذا الحل سيعمل على التخفيف و الحد من المشكلة و ذلك بتوفير مساكن لأعداد كبيرة من السكان في منطقة واحدة تتوفر فيها الخدمات الأساسية التي يحتاجونها ، و بتكرار هذا الحل في عدة مناطق ستختفي هذه المشكلة تدريجيا .

كما و تساعد إقامة مثل هذه المشاريع على التمسك بالأرض ، و الثبات عليها في مواجهة المحتل الذي يسعى جاهدا لطمس الهوية الفلسطينية .

و من هنا فإن توفير بيئة مريحة و متكاملة يسهم في استقرار و تطور الدولة ، و يساعد الأجيال القادمة في نهضة الأمة .

